

מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור הוראה בדבר ארנונה לשנת הכספים 2019

בתוקף סמכותה על פי חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, החליטה המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור, להטיל בתחום שיפוטה, ארנונה כללית לשנת הכספים 2019 (לתקופה 1/1/2019 עד 31/12/2019) שתשולם ע"י הבעלים או המחזיקים בנכסים כמפורט להלן:

1. הגדרות

- 1.1 כל תחום שיפוטה של המועצה יהיה אזור אחד.
- 1.2 שטח בניין המשמש למגורים פירושו - כל השטח הבנוי למעשה ברוטו, ע"פ מידות חוץ, כולל מרפסות מקורות וכולל חלק יחסי ברכוש המשותף (בבתים משותפים ע"פ המופיע בחוזי עמידר והרכישה מהקבלנים במקרים שבהם אין תוספת בנין ו/או חריגה), וכולל כל שטח מקורה הצמוד לבניין המגורים, להוציא שטחים מתחת לבניין, ~~שאינם סגורים ע"י קירות~~¹, להוציא חניות מקורות וארגזי רוח שרוחבם עד 1.5 מטר.²(*)
- 1.3 שטחי מחסנים מכל הסוגים במבנה המשמש למגורים ושאינם להם כניסה ישירה מהבית, ~~שאינם צמודים לבניין~~³ יחושבו כ-10% משטחם ויצורפו לשטח הבניין העיקרי. מרתפים יחושבו כ-50% מגודלם ויצורפו לשטח הבניין העיקרי.⁴(*)
- 1.4 מקלט בגודל תקני המצוי בבניין מגורים - פטור מארנונה⁵(*)

- 1 תיקון המוצע נועד לשנות את שיטת המדידה לבתי מגורים הנוהגת בשטח שיפוטה של המועצה המקומית פרדס חנה כרכור ולפטור מחיוב את כלל השטחים המצויים מתחת לבית מגורים ואשר אין עושים בהם שימוש כלשהו (גם לא למטרת אחסון). מאז ומתמיד ואף עם חקיקת חוקי ההסדרים נוהגת המועצה לפטור מחיוב רק שטחים מתחת לבניין אשר אינם סגורים על ידי קירות ואשר אין עושים בהם שימוש, וכעת מבקשים חברי המליאה להרחיב את הפטור לכלל השטחים המצויים מתחת לבניין ואשר אין עושים בהם שימוש ואשר נוצרים כתוצאה מהמבנה הארכיטקטוני של הנכס.
- 2 התיקון המוצע הינו בהתאם להחלטות מליאת המועצה משנת 2008 שאושרה בשנים 2009 - 2015, לעגן בכתב את הפטור דה פקטו אשר ניתן לחניות מקורות וארגזי רוח. תכלית השינוי המוצע הינה **הבהרת** שיטת המדידה הנוהגת בשטח המועצה מאז המעבר לשיטה המטרית ואין בה בכדי להוות שינוי של שיטת המדידה הנוהגת בפועל.
- 3 התיקון המוצע הינו בהתאם להחלטות מליאת המועצה משנת 2008 שאושרה בשנים 2009 - 2015, לשנות את שיטת המדידה הנהוגה בשטח שיפוטה של המועצה ולהקטין את גובה החיוב בארנונה כללית למחסנים מכל הסוגים במבנה המשמש למגורים.
- 4 המועצה מבקשת להוסיף הבהרות, שנועדו להסיר כל ספק כי עניינו של סעיף זה בשטחי מחסנים במבנים המשמשים למגורים וכי השימוש בשטחים יהיה למחסנים בלבד.
- 5 המועצה אישרה הוספת הבהרה " **המצוי בבניין מגורים**" במסגרת הבקשות לאישור צווי הארנונה משנת 2006 ואילך. בהתאם להוראות החוק הגישה המועצה את הנוסח המתוקן לאישור השרים, אך הם התעלמו מפרק זה. בנסיבות העניין, מתבקשת מליאת המועצה, לשוב ולאשר תיקון הבהרה זה בצו 2019. ר' גם להלן הבהרות ואישורים נוספים מהם התעלמו השרים בבקשות לאישור הצווים הקודמים.

- 1.5 שטח בניין, שאינו משמש למגורים פירושו, כל השטח ברוטו בכל הקומות, כולל מבני עזר ויציעים (בתנאי שגובה היציע 1.70 מטר לפחות וקיים מתקן קבוע לעליה). וכן⁶, שטח הקרקע הצמוד לבניין, שעיקר שימוש עם המבנה כחצר, כגינה או לכל צורך אחר, אך לא יותר מ-50 מ"ר. שטח הקרקע שעיקר שימוש עם הבניין יחויב בתעריף קרקע, בהתאם לשימוש הנעשה בשטח הבניין. יתרת שטח הקרקע מעבר ל-50 מ"ר תחויב לפי על פי התעריף ליתרת שטח הקרקע בהתאם לשימוש הנעשה בה.⁷(*)
- 1.6 מקלט בגודל תיקני המצוי בנכס שאינו משמש למגורים, ואשר עושים בו שימוש כמחסה לשעת חירום בלבד - פטור מארנונה.⁸(*)
- 1.7 שטחים משותפים בבניין שאינו משמש למגורים יחולקו בין כל המחזיקים בשטח הבניין, ביחס לשטח הבניין המוחזק על-ידי כל אחד מהם.
- כל חלק יחסי כנ"ל יצורף לסה"כ השטח שבחזקת כל מחזיק ויסווג לפי השימוש אותו עושה המחזיק בשטח העיקרי שבהחזקתו.⁹
- 1.8 יחידה המשמשת גם למגורים וגם לשימוש אחר, תחולק למספר יחידות שומה בהתאם לשטח היחסי בו נעשה כל שימוש והארנונה תחושב בהתאם¹⁰. (*)
- 1.9 בריכת שחיה פרטית פירושה - מבנה האוגר מים, המשמש לרחיצה ושחיה, ואינו משמש למטרות עסקיות. כשטח הבריכה יחשב שטח הרצפה.
- 1.10 בעלי מקצועות חופשיים פירושה כהגדרתם בתוספת ה להוראות מס הכנסה (ניהול פנקסי חשבונות), התשל"ג-1973 ובכלל זה - משרדי עו"ד, יועצי מס, מנהלי חשבונות, משרדי תיווך לסוגיהם, רופאים, סוכני ביטוח.
- 1.11 מתקנים פירושה - בארות, בוסטרים, מיכלים, תעלות וצינורות להעברת נוזלים ו/או גז וכן תחנות שנאים ואנטנות מכל סוג ובתנאי, ששטחם הכולל עולה על 32 מ"ר. השטח לצורך סעיף זה יחשב כל שטח הקרקע המגודר לצורך המיתקן.¹¹(*)

⁶ הבהרה בלבד בלא משמעות כספית אשר נועדה לעגן בכתובים ולהסיר כל ספק את האופן בו נוהגת המועצה.

⁷ ר' גם הערה 5 לעיל. המועצה אישרה את ההבהרה 'השטח הבנוי למעשה והשטח שעיקר שימוש עם הבניין יחויבו בתעריף לבניין' החל משנת 2006 אז החליטה מליאת המועצה להעלות על הכתב את הפרקטיקה הנוהגת בשטחה של המועצה מאז החלת חוק ההסדרים ולהחליף את התיבה "בניין" בתיבה "קרקע". ההבהרה נועדה להסיר ספקות בנוגע לסיווג הנכון של שטח זה.

⁸ ר' גם הערה 5 לעיל. בשנים האחרונות החלו מחזיקים רבים לעשות במקלטים שימוש כלכלי בניגוד ליעודם ולהוראות חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951. במצב זה משמש המקלט כחלק בלתי נפרד מהעסק ולכן מוצע בזה לחייב את המחזיק בו בארנונה בהתאם לשימוש אשר נעשה במקלט בפועל.

⁹ הבהרה שנועדה להסיר ספק כי בבניין שאינו למגורים, יועמס השטח המשותף על כלל המחזיקים בנכס בהתאם לחלקם היחסי. ר' גם ע"א 8838/02 אבי גולדהמר ושות' ואח' נ' עיריית חיפה ואח' (פורסם באתר הרשות השופטת). ויודגש, אין מדובר בשינוי שיטת המדידה אלא בהבהרה באשר לשיטת המדידה הנוהגת בשטח שיפוטה של המועצה, מאז המעבר לשיטה המטרית.

¹⁰ ר' גם הערה 5 לעיל.

¹¹ ר' הערה 5 לעיל. בתקנות ההסדרים הוגדרו מתקני חשמל תחת סיווג 'משרדים, שירותים ומסחר'. מאחר ותחנות שנאים ואנטנות נכסים דומים משמשים אך ורק נישומים, תחת סיווג 'משרדים, שירותים ומסחר', ומאחר והשימוש בנכסים אלו הינו שימוש המקושר חד-חד ערכית לשימוש העיקרי בנכס, אין הצדקה לסווג

- 1.12 מחסן וסככה למסחר לתעשייה פירושים - מבנה נפרד או חלק מובחן מנכס המסווג בסיווג 2.2.1 (להלן) - תעשייה, המשמש לאחסון ואשר לקוחות וצבדים אינם מבקרים בו וגודלו לפחות 50 מ"ר. אר-עבדים בו באופן קבוע. (*)¹²
- 1.13 מחסן וסככה לתעשייה ו/או למלאכה פירושים - מבנה נפרד המשמש לאחסון תוצרת ו/או חומרי גלם ואשר לקוחות אינם מבקרים בו ואין בו פעילות יצור או עסקית מסוג כל שהוא. (*)¹³
- 1.14 גובה בניין - בניין שגובהו מעל 10 מטר, יחושבו כל 5 מטר או חלק מהם כקומה.
- 1.15 מלאכה - לרבות מפעל ששטחו עד 300 מ"ר.
- 1.16 "צימרים" פירושים - מבנים הסמוכים לבית מגורים, המשמשים להשכרה לתקופות קצרות למי שאינם תושבי המועצה.
- 1.17 "אדמה חקלאית" - קרקע המשמשת למטע, למשתלה, למשק בעלי-חיים, לגידול תוצרת חקלאית או פרחים או לייעור.
- 1.18 "מבנה חקלאי" - מבנה הבנוי על אדמה חקלאית ומשמש לצורכי חקלאות כגון: רפת, לול, אורווה, בית אריזה, סככה לאחסון כלים חקלאיים וכיוצא באלה.
- 1.19 "מערכת סולארית" – מערכת לייצור חשמל על ידי שימוש באנרגיית השמש בטכנולוגיה פוטו-וולטאית או תרמו-סולארית, אשר אינה עושה שימוש בדלקים פוסיליים מעבר לקבוע בפסקה (2) להגדרה "מיתקן אנרגיה מתחדשת" שבסעיף 1 לכללי משק החשמל (עסקאות עם ספק שירות חיוני), התש"ס-2000;

נכסים אלו בסיווג נפרד, על-כן מליאת המועצה מתבקשת לאשר מחיקת ההגדרה אשר תביא לשינוי סיווג נכסים אלה לסיווג "משרדים, שירותים ומסחר".

12 ר' גם הערה 5 לעיל. מחסן וסככה לתעשייה ולמלאכה יזכו לסיווג נפרד. ההגדרה החדשה הינה אך הבהרה לשאלה 'איזה נכס יסווג "כמחסן" או "כסככה"'. עבור נכסים המשמשים נישומים, המסווגים תחת סיווג 'משרדים, שירותים ומסחר', הגדרה זו נועדה להוציא מהכלל מבנים, אשר אינם מהווים לצורכי אחסנה בלבד. מבחן הגודל נועד למנוע פיצול סיווגים בחנויות קטנות.

13 ר' גם הערה 5 לעיל. הגדרה זו מהווה הבהרה לשאלה 'איזה נכס יסווג כמחסן או סככה' עבור נכסים המשמשים נישומים, המסווגים תחת סיווג 'תעשייה'. הגדרה זו נועדה להוציא מקרבה מבנים, אשר אינם משמשים לצורכי אחסנה בלבד.

2. שיעורי הארנונה¹⁴

		2.1	סיווג ראשי – מגורים
46.01	לכל מ"ר בנוי מגורים למעט האמור לעיל לגבי יחידות מגורים בשכונות שיקום המוגדרות ע"י משרד השיכון.	2.1.1	
46.01	לכל מ"ר בנוי בריכות שחייה פרטיות	2.1.2	
37.18	לכל מ"ר בנוי ליחידות מגורים בשכונות שיקום, המוגדרות ע"י משרד השיכון	2.1.3	
		2.2	סיווג ראשי - משרדים, שירותים ומסחר
חנויות, משרדים, גני ילדים פרטיים, אולמות שמחה, מרפאות ציבורית, מועדונים, וכן נכסים שאינם מופיעים בהגדרות בסעיפי הסיווג האחרים בפרק זה.		2.2.1	
			<u>אם שטחו עד 150 מ"ר</u>
160.18	- עבור כל השטח הבנוי למעשה, למעט מחסנים וסככות		
105.12	- עבור מחסנים		
69.44	- עבור סככות		
			<u>אם שטחו מעל 150 מ"ר</u>
173.00	- עבור כל השטח הבנוי למעשה, למעט מחסנים וסככות		
105.12	- עבור מחסנים		
69.44	- עבור סככות		

¹⁴ בהתאם להוראות סעי' 9(ב)(1) חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 החליטה המועצה להעלות בהעלאה גורפת את כלל תעריפי הארנונה לנכסים המצויים בשטח שיפוטה ובכלל זה כלל הנכסים המשמשים למגורים בשיעור של 1.68% מעבר לשיעור העדכון לשנת 2019 (0.32%) כך ששיעור ההעלאה הכולל של כל התעריפים יסתכם ב- 2%.

"(1) רשות מקומית רשאית להעלות את סכומי הארנונה הכללית, דרך כלל או לסוג נכסים, בשיעור גבוה משיעור העדכון, ובלבד שהעלאת ארנונה בשל נכס שאינו מבנה מגורים תותנה בהעלאת ארנונה בשל נכס מסוג מבנה מגורים, בהתאם לכללים שייקבעו בתקנות;"

תכליתה של ההעלאה המבוקשת היא לאזן את תקציב המועצה ולהטיב את השרותים המסופקים לתושב מחד ולקרוב את שיעור הארנונה הנגבה על ידי המועצה לזה הנוהג בישובים סמוכים ובישובים באותו אשכול סוציאקונומי.

בהקשר זה יצוין כי לאור העובדה כי המועצה עלתה אשכול סוציאקונומי נפגעו מענקי האיזון אותן היא צפויה לקבל ועל המועצה להעלות את תעריפי הארנונה על מנת לפצות על מחסור זה.

159.57	<u>תחנות דלק</u> - לרבות תחנות לתדלוק בגז וטעינה חשמלית.	2.2.2
83.74	כל שטח מקורה וכל שטח אחר, לרבות קרקע תפוסה המשמש לתדלוק, למעט שטחים המשמשים למסחר, משרדים, מלאכה או אספקת שירותים מכל סוג שהוא	
	תחנות לתדלוק בגז וטעינה חשמלית בלבד.	
173.65	<u>מקצועות חופשיים</u> - כל השטח הבנוי למעשה	2.2.3
392.63	<u>אוטובוסים ומוניות</u> כל השטח הבנוי למעשה (לכל שימוש בתחנה)	2.2.4
92.18	<u>בתי חולים ומוסדות חינוך</u> כל השטח הבנוי למעשה	2.2.5
69.44	<u>מתקנים</u>	2.2.6
73.91	בריכות מים – בריכות המשמשות כמאגר מים	2.2.6.1
392.63	<u>מתקני חלוקת דואר</u> לכל מ"ר בנוי ומקורה	2.2.7
125.86	אולמות ספורט, מכוני כושר ואורות המשמשות לעסק	2.2.9
844.14	<u>סיווג ראשי - בנקים וחברות ביטוח</u>	2.3
	לכל השטח הבנוי למעשה	
	<u>סיווג ראשי – תעשייה</u>	2.4
78.22	לכל השטח הבנוי למעשה, למעט מחסנים וסככות	2.4.1
41.34	- מחסנים	2.4.2
36.00	סככות	2.4.3
169.12	בתי תוכנה	2.4.4

		סיווג ראשי - בתי מלון	2.5
60.88	עבור 300 מ"ר ראשונים - לכל שימוש	2.5.1	
121.80	לכל מ"ר נוסף - לכל שימוש		
61.20	צימרים	2.5.2	
		סיווג ראשי – מלאכה	2.6
	לכל השטח הבנוי למעשה למעט מחסנים וסככות	2.6.1	
73.93			
48.22	מחסנים וסככות	2.6.2	
		סיווג ראשי - אדמה חקלאית	2.7
<u>למ"ר</u>			
0.09	חממות	2.7.1	
0.08	שטחים מכוסים	2.7.2	
0.02	פרדסים, מטעים וגידולים חד שנתיים	2.7.3	
	בוטל	2.7.4	
	בוטל	2.7.5	
0.20	אדמה חקלאית מוזנחת ובלתי מעובדת	2.7.6	
0.02	אדמת בעל	2.7.7	
0.13	תעלות להולכת מים	2.7.8	
		סיווג ראשי – קרקעות	2.8
<u>למ"ר</u>			
	לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי – מסחר.	2.8.1	
19.81			
39.60	לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי - בנקים.	2.8.2	
	לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי - תעשייה.	2.8.3	
6.22			
	לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי - בתי מלון	2.8.4	
7.30			
6.22	לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי - מלאכה.	2.8.5	
50.30	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - תחנות דלק	2.8.6	
10.50	עבור כל מ"ר 500 מ"ר ראשונים עבור כל מ"ר נוסף		
21.14	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - מקצועות חופשיים	2.8.7	
56.95	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - תחנות אוטובוסים ומוניות	2.8.8	
12.99	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - מוסדות חינוך ובתי חולים	2.8.9	
7.02	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - בתי אריזה	2.8.10	

4.92	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - מדגרות וייצור דבש	2.8.11
5.63	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג – מתקנים בוטל	2.8.12 2.8.13
14.14	לכל צורך אחר, שלא פורט בצו	2.8.14
53.94	קרקע תפוסה המשמשת לעריכת אירועים	2.8.15
4.41	קרקע תפוסה בריכות מים המשמשות כמאגר מים	2.8.16
6.92	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח - לכל מ"ר	2.9
	חניונים	2.10
33.69	חניון מקורה	2.10.1
22.49	חניון שאינו מקורה	2.10.2
	סיווג ראשי - מבנה חקלאי	2.11
17.92	בתי אריזה - כל השטח הבנוי למעשה	2.11.1
16.78	לבתי אמון, מדגרות, יצור דבש, ואורות שאינן משמשות בתי ספר לרכיבה לכל מ"ר בנוי למעשה	2.11.2
8.4	דירים, רפתות	2.11.3
4.00	לולים - כל שטח הלול וכן כל השטח המגודר שמסביב ללול	2.11.4
33.7	כל מבנה חקלאי שלא סווג באופן ספציפי	2.11.5
	מערכת סולארית¹⁵	2.12
	מערכת סולארית הממוקמת על גג נכס	2.12.1
0.06	לכל מ"ר שמעל 0.2 דונם ועד 1 דונם	2.12.1.1
0.03	לכל מ"ר שמעל 1 דונם ועד 2 דונם	2.12.1.2
0.15	לכל מ"ר שמעל 2 דונם	2.12.1.3
	מערכת סולארית שאינה על גג נכס	2.12.2
2.5	בשטח של עד 10 דונם	2.12.2.1
1.3	לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם	2.12.2.2

0.6	לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם	2.12.2.3
0.30	לכל מ"ר שמעל 750 דונם	2.12.2.4

	קרקע תפוסה המשמשת למערכת סולארית	2.12.3
2.50	בשטח של עד 10 דונם	2.12.3.1
1.27	לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם	2.12.3.2
0.60	לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם	2.12.3.3
0.30	לכל מ"ר שמעל 750 דונם	2.12.3.4

3. מועדי תשלום

- 3.1 המועד החוקי לתשלום הארנונה לשנת 2019 הוא 1/1/2019.
- 3.2 למרות האמור בסעי' 3.1 ניתנת אפשרות לשלם את החיוב ב-6 תשלומים צמודים למדד בתאריכים 15.1.2019, 15.3.2019, 15.5.2019, 15.7.2019, 15.9.2019 ו-15.11.2019.
- 3.3 בתשלום לפי הוראת קבע, ניתן לשלם את החיוב ב-12 תשלומים צמודים למדד. אי תשלום אחד התשלומים במועדו יבטל את ההסדר ויגרום לכך כי כל החיוב השנתי שטרם שולם יעמוד לפירעון, כשתאריך תחולתו הינו 1.1.2019.
- 3.4 חיוב בגין אדמות חקלאיות ומערכת סולארית – ישולם בתשלום אחד עד ליום 15.1.2019 עבור כל השנה.

4. הנחות והסדרי תשלום

- 4.1 הנחות לזכאים יבחנו על פי בקשות אשר תוגשנה למועצה ויינתנו בהתאם לקבוע בדין ובהתאם לכללים ולשיעורים שקבעה מליאת המועצה, הנמוך מבניהם, ואשר יפורסמו באתר המועצה.

5. השגה וערר על קביעת ארנונה כללית

- 5.1 מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה בפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
 - (א) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום
 - (ב) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.
 - (ג) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות
 - (ד) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים, התשנ"ג-1993 - שהוא אינו בעל שליטה, או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.
- 5.2 הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו, רשאי תוך שלושים ימים מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר.

הגר פרי יגור, ראש המועצה
המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור