

12 יוני 2017
י"ח בסיוון תשע"ז

לכבוד,

גב' / מר _____, חבר / חברת מועצה

ג.א.נ.,

הנדון: זימון וסדר יום לישיבת מועצה לא מן המניין (מיוחדת) מס' 57 (8/17) - הצעת צו ארנונה לשנת 2018

הנדן מוזמן/ת לישיבת מועצה לא מן המניין (מיוחדת) אשר תתקיים ביום חמישי 22.6.17 כ"ח בסיוון תשע"ז בשעה 19:00 בחדר הישיבות.

על סדר היום

1. אישור הצעת צו ארנונה לשנת הכספים 2018 (מצ"ב).

מכבוד רב,
רן גלר
מזכיר וגזבר המועצה

העתקים:

מר חיים געש – ראש המועצה
עו"ד ג'ובראן ג'ובראן – יועמ"ש המועצה
עו"ד דן ארטן – יועמ"ש
אדרי אריה רפפורט – מהנדס המועצה
רו"ח אלי יוספין – מבקר המועצה
גבי לימור אקהויז – יועצת מעמד האשה



הצעת צו ארנונה כללית – לאישור מליאת המועצה מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור הוראה בדבר ארנונה לשנת הכספים 2018

בתוקף סמכותה על פי חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, החליטה המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור, להטיל בתחום שיפוט, ארנונה כללית לשנת הכספים 2018 (לתקופה 1/1/2018 עד 31/12/2018) שתשולם ע"י הבעלים או המחזיקים בנכסים כמפורט להלן:

1. הגדרות

- 1.1 כל תחום שיפוט 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.
- שטחי מחסנים מכל הסוגים במבנה המשמש למגורים ושאינם להם כניסה ישירה מהבית, שאינם צמודים לבניין¹ יחושבו כ-10% משטחם ויצורפו לשטח הבניין העיקרי. מרתפים יחושבו כ-50% מגודלם ויצורפו לשטח הבניין העיקרי.²
- מקלט בגודל תקני - פטור מארנונה.
- 1.3 "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) שטח הקרקע הצמוד לבניין, שעיקר שימוש עם המבנה בחצר, כגינה או לכל צורך אחר, אך לא יותר מ-50 מ"ר. יתרת שטח הקרקע מעבר ל-50 מ"ר תחויב לפי התעריף ליתרת שטח הקרקע בהתאם לשימוש.
- מקלט בגודל תיקני המצוי בנכס שאינו משמש למגורים, ואשר עושים בו שימוש כמחסה לשעת חירום בלבד - פטור מארנונה.
- 1.4 יחידה המשמשת גם למגורים וגם לשימוש אחר, תחולק למספר יחידות שומה בהתאם לשטח היחסי בו נעשה כל שימוש והארנונה תחושב בהתאם.
- 1.5 "בריכת שחיה פרטית" פירושה - מבנה האוגר מים, המשמש לרחיצה ושחיה, ואינו משמש למטרות עסקיות. כשטח הבריכה יחשב שטח הרצפה.
- 1.6 "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 התיקון המוצע הינו בהתאם להחלטת מליאת המועצה משנת 2008 שאושרה בשנים 2009 - 2015, לשנות את שיטת המדידה הנהוגה בשטח שיפוט של המועצה ולהקטין את גובה החיוב בארנונה כללית למחסנים מכל הסוגים במבנה המשמש למגורים.

² המועצה מבקשת להוסיף הבהרות, שנועדו להסיר כל ספק כי עניינו של סעיף זה בשטחי מחסנים במבנים המשמשים למגורים וכי השימוש בשטחים יהיה למחסנים בלבד.

- 1.7 "מתקנים" פירושם - בארות, בוסטרים, מיכלים, תעלות וצינורות להעברת נוזלים ו/או גז ששטחם הכולל עולה על 32 מ"ר. השטח לצורך סעיף זה יחשב כל שטח הקרקע המגודר לצורך המיתקן.
- 1.8 "מחסן וסככה למסחר ולתעשייה" פירושם - מבנה נפרד או חלק מובחן מנכס המסווג בסיווג 2.2.1 או 2.4, המשמש לאחסון ואשר לקוחות ועובדים אינם מבקרים בו או עובדים בו באופן קבוע וגודלו לפחות 50 מ"ר.
- 1.9 גובה בניין - בניין שגובהו מעל 10 מטר, יחושבו כל 5 מטר או חלק מהם כקומה.
- 1.10 מלאכה - לרבות מפעל ששטחו עד 300 מ"ר.
- 1.11 "צימרים" פירושם - מבנים הסמוכים לבית מגורים, המשמשים להשכרה לתקופות קצרות למי שאינם תושבי המועצה.
- 1.12 "אדמה חקלאית" - קרקע המשמשת למטע, למשתלה, למשק בעלי-חיים, לגידול תוצרת חקלאית או פרחים או לייעור.
- 1.13 "מבנה חקלאי" - מבנה הבנוי על אדמה חקלאית ומשמש לצורכי חקלאות כגון: רפת, לול, אורווה, בית אריזה, סככה לאחסון כלים חקלאיים וכיוצא באלה.
- 1.14 "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 ;

2. שיעורי הארנונה (התעריפים כפופים לשיעור ההעלאה הקבוע)³

בש"ח למטר שנת 2018	בש"ח למטר שנת 2017		<u>סיווג ראשי – מגורים</u>	2.1
36.46	35.68	לכל מ"ר בנוי ליחידות מגורים בשכונות שיקום, המוגדרות ע"י משרד השיכון	2.1.1	
45.11	44.15	לכל מ"ר בנוי בריכות שחייה פרטיות	2.1.2	
45.11	44.15	לכל מ"ר בנוי מגורים למעט האמור לעיל לגבי יחידות מגורים בשכונות שיקום המוגדרות ע"י משרד השיכון.	2.1.3	
<u>סיווג ראשי - משרדים, שירותים ומסחר</u>				
2.2				
2.2.1 חנויות, משרדים, גני ילדים פרטיים, אולמות שמחה, מרפאות ציבורית, מועדונים, וכן נכסים שאינם מופיעים בהגדרות בסעיפי הסיווג האחרים בפרק זה.				
<u>אם שטחו עד 150 מ"ר</u>				
157.04	153.69	- עבור כל השטח הבנוי למעשה, למעט מחסנים וסככות		
103.06	100.86	- עבור מחסנים		
68.08	66.63	- עבור סככות		
<u>אם שטחו מעל 150 מ"ר</u>				
169.61	165.99	- עבור כל השטח הבנוי למעשה, למעט מחסנים וסככות		
103.06	100.86	- עבור מחסנים		
68.08	66.63	- עבור סככות		
2.2.2 <u>תחנות דלק</u> - לרבות תחנות לתדלוק בגז וטעינה חשמלית.				
156.45	153.11	כל שטח מקורה וכל שטח אחר, לרבות קרקע תפוסה המשמש לתדלוק, למעט שטחים המשמשים למסחר, משרדים, מלאכה או אספקת שירותים מכל סוג שהוא		
82.10	80.35	תחנות לתדלוק בגז וטעינה חשמלית בלבד.		

³ שיעור העדכון בגובה תעריפי הארנונה לשנת 2018 עומד על 2.18%

170.25	166.62	<u>מקצועות חופשיים</u> - כל השטח הבנוי למעשה	2.2.3
384.94	376.73	<u>אוטובוסים ומוניות</u> כל השטח הבנוי למעשה (לכל שימוש בתחנה)	2.2.4
92.87 ⁴	88.45	<u>בתי חולים ומוסדות חינוך</u> כל השטח הבנוי למעשה	2.2.5
68.08	66.63	<u>מתקנים</u>	2.2.6
72.47	70.92	בריכות מים – בריכות המשמשות כמאגר מים	2.2.6.1
384.94	376.73	<u>מתקני חלוקת דואר</u> לכל מ"ר בנוי ומקורה	2.2.7
123.40	120.77	אולמות ספורט, מכוני כושר ואורוות המשמשות לעסק	2.2.8
827.59 ⁵	788.18	<u>סיווג ראשי - בנקים וחברות ביטוח (*)</u>	2.3
לכל השטח הבנוי למעשה			
<u>סיווג ראשי – תעשייה</u>			
76.69 ⁶	73.04	לכל השטח הבנוי למעשה, למעט מחסנים וסככות (*)	2.4.1

⁴ מבוקש להעלות את תעריף הארנונה בסיווג זה בהעלאה חריגה מעבר לשיעור ההעלאה הקבוע בחוק וזאת במטרה להגדיל את תקציב המועצה ולסייע בידה במימון והטבת השרותים לאזרח וכן על מנת לקרב את תעריף החיוב הנוהג בשטח שיפוטה של המועצה לתעריפים הדומים ברשויות סמוכות וברשויות באותו אשכול סוציו-אקונומי. התעריף המוצע מהווה העלאה של 2.88 מעבר לשיעור העלאה החוקי לשנת 2018. (סה"כ 5%) (התעריף החוקי בצירוף שיעור ההעלאה הסטטוטורי 90.38 ₪ למ"ר).

בתי החולים ומוסדות החינוך אלה משרתים בעיקר תלמידים ומטופלים אשר אינם תושבי היישוב מעמיסים על מחלקת הרווחה והחינוך הוצאות ישירות ועקיפות ובפועל מהווים נטל על הקופה הציבורית. העלות התעריפים המבוקשת נועדה לסייע למועצה לאזן הוצאות אלה.

⁵ מבוקש להעלות את תעריף הארנונה בסיווג זה בהעלאה חריגה מעבר לשיעור ההעלאה הקבוע בחוק וזאת במטרה להגדיל את תקציב המועצה ולסייע בידה במימון והטבת השרותים לאזרח ובמטרה על מנת לקרב את תעריף החיוב הנוהג בשטח שיפוטה של המועצה לתעריפים הדומים ברשויות סמוכות וברשויות באותו אשכול סוציו-אקונומי תוך התחשבות בחוזקם הכלכלי של הבנקים וחברות הביטוח. התעריף המוצע מהווה העלאה של 2.88 מעבר לשיעור העלאה החוקי לשנת 2018. (סה"כ 5%). (התעריף החוקי בצירוף שיעור ההעלאה הסטטוטורי 805.36 ₪ למ"ר).

⁶ מבוקש להעלות את תעריף הארנונה בסיווג זה בהעלאה חריגה מעבר לשיעור ההעלאה הקבוע בחוק וזאת במטרה לקרב את תעריפי הארנונה הנוהגים בעבור סיווג זה בשטח שיפוטה של המועצה לתעריפי הארנונה הנורמטיבית כפי שחושבה על ידי משרד הפנים. התעריף המוצע מהווה העלאה של 2.88% מעבר לשיעור העלאה החוקי לשנת 2018. (סה"כ 5%) תעריף הארנונה הסטטוטורי הוא 76.69 ₪ למ"ר.

לענין זה יצוין כי התעריף הנורמטיבי הוא 63.91 בעוד שהתעריף המשוקלל במועצה המקומית פרדס חנה כרכור הוא 55.13 אשר נובע מהתעריפים הנמוכים לשטחי מחסנים וסככות במלאכה ובתעשייה אשר מורידים את הממוצע באופן משמעותי

740.52	38.60	- מחסנים(*)	2.4.2
835.29	33.62	סככות(*)	2.4.3
165.81	162.27	בתי תוכנה	2.4.4
סיווג ראשי - בתי מלון			
59.69	58.42	עבור 300 מ"ר ראשונים - לכל שימוש	2.5.1
119.42	116.87	לכל מ"ר נוסף - לכל שימוש	
60.00	58.72	צימרים	2.5.2
סיווג ראשי - מלאכה			
974.49	70.94	לכל השטח הבנוי למעשה למעט מחסנים וסככות(*)	2.6.1
48.59 ¹⁰	46.27	מחסנים וסככות(*)	2.6.2
סיווג ראשי - אדמה חקלאית			
למ"ר	למ"ר		2.7
0.09	0.09	חממות	2.7.1
0.08	0.08	שטחים מכוסים	2.7.2
0.02	0.02	פרדסים, מטעים וגידולים חד שנתיים	2.7.3
		בוטל	2.7.4
		בוטל	2.7.5
0.20	0.20	אדמה חקלאית מוזנחת ובלתי מעובדת	2.7.6
0.02	0.02	אדמת בעל	2.7.7
0.13	0.13	תעלות להולכת מים	2.7.8
סיווג ראשי - קרקעות			
למ"ר	למ"ר		2.8
19.44	19.02	לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי - מסחר.	2.8.1
1138.82	36.97	לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי - בנקים(*)	2.8.2
6.11 ¹²	5.81	לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי - תעשייה(*)	2.8.3

7 ראה הערה 6 לעיל התעריף הסטטוטורי לשנה זו הוא 40.53 ₪ למ"ר.
 8 ראה הערה 6 לעיל התעריף הסטטוטורי לשנה זו הוא 35.30 ₪ למ"ר.
 9 ראה הערה 6 תעריף הארנונה הסטטוטורי הוא 72.49 ₪ למ"ר.
 10 ראה הערה 6 לעיל, התעריף הסטטוטורי לשנת 2018 הוא 47.28 ₪ למ"ר.
 11 ראה הערה 5 לעיל, התעריף החוקי בצירוף שיעור ההעלאה הסטטוטורי 37.78 ₪ למ"ר.
 12 ראה הערה 6 לעיל. תעריף הארנונה הסטטוטורי הוא 5.94 ₪ למ"ר.

7.16	7.01	לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי - בתי מלון	2.8.4
6.11 ¹³	5.81	לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי - מלאכה(*)	2.8.5
49.32 ¹⁴	46.97	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - תחנות דלק	2.8.6
10.30 ¹⁵	9.81	עבור כל מ"ר 500 מ"ר ראשונים	
20.74	20.29	עבור כל מ"ר נוסף	
		לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - מקצועות חופשיים	2.8.7
55.84	54.65	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - תחנות אוטובוסים ומוניות	2.8.8
12.74 ¹⁶	12.13	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - מוסדות חינוך ובתי חולים	2.8.9
6.89	6.74	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - בתי אריזה	2.8.10
4.84	4.73	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - מדגרות וייצור דבש	2.8.11
5.52	5.40	לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג - מתקנים בוטל	2.8.12
			2.8.13
13.87	13.58	לכל צורך אחר, שלא פורט בצו	2.8.14
52.89	51.76	קרקע תפוסה המשמשת לעריכת אירועים	2.8.15
4.34	4.24	קרקע תפוסה בריכות מים - המשמשות כמאגר מים	2.8.16
6.79	6.65	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח - לכל מ"ר	2.9
		חניונים	2.10
33.04	32.33	חניון מקורה	2.10.1
22.05	21.58	חניון שאינו מקורה	2.10.2
		סיווג ראשי - מבנה חקלאי	2.11
17.57	17.20	בתי אריזה - כל השטח הבנוי למעשה	2.11.1
16.45	16.10	לבתי אמון, מדגרות, יצור דבש, ואורות שאינן משמשות בתי ספר לרכיבה לכל מ"ר בנוי למעשה	2.11.2
8.23	8.05	דירים, רפתות	2.11.3

¹³ ראה הערה 6 לעיל. תעריף הארנונה הסטטוטורי הוא 5.65 ₪ למ"ר.
¹⁴ ראה הערה 5 לעיל. תעריף הארנונה הסטטוטורי הוא 47.99 ₪ למ"ר.
¹⁵ ראה הערה 5 לעיל. תעריף הארנונה הסטטוטורי הוא 10.02 ₪ למ"ר.
¹⁶ ראה הערה 4 לעיל. תעריף הארנונה הסטטוטורי הוא 12.40 ₪ למ"ר.

		2.11.4	לולים - כל שטח הלול וכן כל השטח המגודר
3.93	3.85		שמסביב ללול
		2.11.5	כל מבנה חקלאי שלא סווג באופן ספציפי
33.04	32.33		בצו זה

2.12 מערכת סולארית

		2.12.1	מערכת סולארית הממוקמת על גג נכס
0.63	0.61	2.12.1.1	לכל מ"ר שמעל 0.2 דונם ועד 1 דונם
0.31	0.31	2.12.1.2	לכל מ"ר שמעל 1 דונם ועד 2 דונם
0.16	0.15	2.12.1.3	לכל מ"ר שמעל 2 דונם
		2.12.2	מערכת סולארית שאינה ממוקמת על גג נכס
2.52	2.44	2.12.2.1	בשטח של עד 10 דונם
1.25	1.22	2.12.2.2	לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם
0.62	0.61	2.12.2.3	לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם
0.31	0.31	2.12.2.4	לכל מ"ר שמעל 750 דונם
		2.12.3	קרקע תפוסה המשמשת למערכת סולארית
2.49	2.44	2.12.3.1	בשטח של עד 10 דונם
1.25	1.22	2.12.3.2	לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם
0.62	0.61	2.12.3.3	לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם
0.32	0.31	2.12.3.4	לכל מ"ר שמעל 750 דונם

3. מועדי תשלום

- 3.1 המועד החוקי לתשלום הארנונה לשנת 2018 הוא 1/1/2018.
- 3.2 למרות האמור בסעי' 3.1 ניתנת אפשרות לשלם את החיוב ב-6 תשלומים צמודים למדד בתאריכים 15.1.2018, 15.3.2018, 15.5.2018, 15.7.2018, 15.9.2018 ו- 15.11.2018.
- 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 1.1.2018.
- 3.4 חיוב בגין אדמות חקלאיות ומערכת סולארית – ישולם בתשלום אחד עד ליום 15.1.2018 עבור כל השנה.

4. הנחות והסדרי תשלום

- 4.1 המשלם שומת ארנונה לבית מגורים בתשלום מראש עד ליום 31.1.2018 ומי שישלם את דמי הארנונה השנתית בעבור בית מגורים באמצעות הוראת קבע (הרשאה) לבנק, יקבל הנחה בשיעור של 2%, משומת הארנונה.
- 4.2 הנחות לזכאים יבחנו על פי בקשות אשר תוגשנה למועצה ויינתנו בהתאם לקבוע בדיון 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, לערר עליה לפני ועדת ערר.

בכבוד רב

חיים געש, ראש המועצה
המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור