



ח' טבת תשע"ט
16 בדצמבר 2018

לכבוד

גב' טל אוחנה
ראשת העיר

וחברי המועצה
כאן

ג.א.ג.

הנדון: אישור צו ארנונה לשנת 2019 ע"י מועצת העיר

1. מצ"ב נוסח צו הארנונה של מועצה מקומית ירוחם לשנת 2019 לשם אישורו ע"י מועצת העיר.
2. הנני לפרט את השינויים והתוספות המבוקשים בצו הארנונה של מועצה מקומית ירוחם לשנת 2019 אל מול צו הארנונה לשנת 2018.
3. עפ"י תיקון מס' 9 לחוק ההסדרים במשק המדינה – תשס"ג משנת 2006, שיעור עדכון הארנונה בכל שנה יעשה באופן אוטומטי עפ"י נוסח קבועה.
4. לפיכך, עפ"י נוסחה הודעה קבועה זו, עליית הארנונה ל- 1/1/2019 ביחס ל- 1/1/2018 תהיה בשיעור 0.32%.
5. אחוז עליה זה הוא חובה וכל שינוי ממנו (הפחתה או העלאה), מצריך אישור חריג מיוחד משרי הפנים והאוצר.
7. בצו הארנונה המצ"ב, מבוקשים תיקונים התלויים בהחלטת מועצת העיר בלבד. להלן פרוטם:

א. שינוי בנושא הנחות בארנונה

אזרחים ותיקים

- 1) **בצו הארנונה לשנת 2018** - אזרחים ותיקים שאינם מקבלים גמלת הבטחת הכנסה והמקבלים קצבת אזרח ותיק או קצבת שאירים או קצבת תלויים או קצבת נכות בשל פגיעה בעבודה, היו זכאים ל-30% הנחה מארנונה בגין נכסם, ללא ביצוע מבחן הכנסה כנדרש בתקנות ההנחות מארנונה.
 - בצו הארנונה לשנת 2019** - מתבקש תיקון בהתאמה לתקנות ההנחות בארנונה הקובע כי אזרחים ותיקים שאינם מקבלים גמלת הבטחת הכנסה והמקבלים קצבת אזרח ותיק או קצבת שאירים או קצבת תלויים או קצבת נכות בשל פגיעה בעבודה, יהיו זכאים ל-25% הנחה מארנונה בגין נכסם.
- אזרחים ותיקים, שעפ"י מבחן הכנסה שיבוצע להם עפ"י הוראות תקנות ההנחות בארנונה יהיו זכאים להנחה בשיעור 30% – ימשיכו לקבלה ללא שינוי.



נכס ריק וללא שימוש

- (2) **בצו הארנונה לשנת 2018** - הנחת נכס ריק - ניתנו עפ"י החלטת וועדת ההנחות לתקופה בת 6 חודשים ראשוניים בשיעור 100% לתקופה שנייה בת 6 חודשים בשיעור 66% ולשנתיים נוספות בשיעור 50% ובתנאי שהנכס היה ריק וללא שימוש בתקופה בת חודש אחד מלא לפחות והנחת נכס חדש וריק ניתנו לתקופה שעד 12 חודשים.
- בצו הארנונה לשנת 2019** - מתבקש תיקון הקובע כי הנחת נכס ריק ונכס חדש וריק - יינתנו עפ"י החלטת וועדת ההנחות עד תקופה בת שישה חודשים בלבד ובתנאי שהנכס היה ריק וללא שימוש בתקופה בת חודש אחד מלא לפחות.
- תיקון זה מתבקש מאחר ולא קיים תמריץ לבעל הנכס לאכלס אותו, בין בעצמו ובין באמצעות השכרתו. במקביל, תקופה ההנחה הארוכה שהייתה נהוגה עד 2018 פגעה בהכנסות הרשות המקומית.

הנחת תשלום מראש והנחה למשלם באמצעות הרשאה לחיוב החשבון הדו-חודשי בבנק

- (3) **בצו הארנונה לשנת 2018** - ניתנה הנחה בשיעור 2% מהחיוב השנתי.
- בצו הארנונה לשנת 2019** - מבוקש כי תינתן הנחה בשיעור 1% בלבד מהחיוב השנתי וזאת מאחר והנחה בשיעור 2% הינה גבוהה ביותר ביחס לריבית הנהוגה כיום במשק המדינה. מלבד זאת זוכים החתומים על הרשאה לחיוב חשבון בבנק לחלוקת התשלום הדו - חודשי בארנונה לחלוקת התשלום לשני תשלומים ללא חיוב בריבית, הטבה שאינה משתנה.

ב. הגדרה ותעריף מרתף בסיווג מגורים -

- (4) **בצו הארנונה לשנת 2018** - להלן ההגדרה למרתף וגובה החיוב שנקבעו בו:
- "מבנה או חלק ממנו המשמש למגורים, שלפחות 75% מגובהו נמצא מתחת לפני הקרקע, קביעת אחוז הגובה המצוי מתחת לקרקע, תעשה עפ"י גובה המרבי של הקרקע, מול אחד הקירות של המרתף.
- מרתף כנ"ל במגורים - יחויב ב - 50% משיעור הארנונה למגורים"
- בצו הארנונה לשנת 2019** - מבוקש למחוק את ההגדרה ולקבוע כי שטח מרתף בסיווג מגורים יחויב במלואו. (מדובר ב- 36 נכסים כיום)
- לאחר בחינה מקצועית ומשפטית הסתבר כי הגדרה זו אינה חוקית מאחר והוכנסה בשנת 2006 לצו הארנונה ללא קבלת אישור חריג משרי הפנים והאוצר (הפחתת ארנונה אסורה ללא אישור השרים).
- במקביל נבחנה גם ההגדרה שהותקנה בצו הארנונה בשנת 2006 והסתבר כי לא ניתן לקבוע על פיה מהו מרתף מאחר ולא ניתן ליישמה בפועל ולקבוע מהו מרתף.
- כן ניתן לקבוע כי במרתפים קיים שימוש ביתי לכל דבר כמגורים או מחסן ביתי ואין סיבה שלא לחייב את המרתף בכל שטחו גם משום שבחלק מהמקרים מרתפים אלו



מושכרים לדיירי משנה וקיימת תועלת כלכלית משמעותית לבעל הנכס בגין המרתף שבנכסו.

תיקון זה אינו מחייב אישור חריג של השרים.

8. תחולת השינויים – 1/1/2019.

9. אודה על העברת עיקרי הדברים לחברי מועצת העיר.

בכבוד רב,

מוטי דהן
גזבר המועצה

העתק: מר שמעון רוזיליו – מנכ"ל המועצה

הגב' כרמית אהרון אמונה, עו"ד – היועצת המשפטית למועצה

מר שמעון אליסדה – מנהל מחלקת הגבייה

מועצה מקומית ירוחם

צו הארנונה לשנת 2019

בתוקף סמכותה על פי חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992, מודיעה המועצה המקומית ירוחם, על הטלת ארנונה כללית, על כלל הנכסים בתחום שיפוטה (להלן - "ארנונה כללית" או "ארנונה") לשנת הכספים 2019 (מיום 1.1.2019 עד ליום 31.12.2019), בהתאם לתעריפים, כמפורט להלן.

בהתאם לסעיף 7 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992, שיעור עליית הארנונה ל- 1/1/2019 אל מול תעריפי הארנונה שהיו בתוקף ב- 1/1/2018 הינו 0.32%.
התעריפים הנקובים בצו נכונים ליום 1.1.2019, כד' בטבת תשע"ט.

כותרות הסעיפים בצו זה נועדו לנוחיות הקורא בלבד ואין להשתמש בהן לצרכי פרשנות.

א. הגדרות – בתקנות אלה:

1. "נכסים"

בניינים וקרקעות שבתחום המועצה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב.

2. "בניין" –

כל מבנה בתחום המועצה או חלק ממנו, העשוי מכל חומר לרבות: מבנה אבן, בלוקים, אסבסט, פח, עץ וקונסטרוקציות למיניהן, לרבות סככות, מכלים, שנאים, מחסנים, מתקנים למיניהם, משטחי בטון וכל שטח קרקע שעיקר שימושה עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר שהוא של אותו מבנה, אך לא יותר מ-50 מ"ר של קרקע כני"ל.

3. "שטח בניין לחישוב ארנונה"

פירושו - כל השטח הבנוי למעשה בכל הקומות עפ"י מידות חוץ כולל מרפסות מקורות ומחסנים בסיווגים שאינם למגורים.

4. "מיתקנים"

בארות, בריכות, בוסטרים, מכלים, תעלות וצינורות להעברת נוזלים ו/או גז, תחנות אוטובוס, תחנות מוניות וכיו"ב, למעט קווי תשתית ומתקני חיבור כהגדרתם בסעיף 274 ב' לפקודת העיריות.

5. "סככות" - מבנה של עמודים המכוסים גג ללא קירות או שיש לה קיר אחד בלבד.

6. "מחסן" - משמש לאחסנה בלבד, עם כניסה ויציאה נפרדות ונפרד מהמבנה עצמו ע"י קירות.

7. "מבנה חקלאי" - מבנה הנמצא על אדמה חקלאית ומשמש לצורכי חקלאות.

8. "חניון" - בין מקורה ובין שאינו מקורה ואשר החנייה בו נעשית תמורת תשלום.

9. "תעשייה" - לרבות מפעלי בניה ומחצבות.

10. "מלאכה" - לרבות מוסכים.

11. "בתי מלון" - לרבות בתי הארחה ואכסניות.

12. "מבנה למגורים" - לרבות בתי אבות.

13. "מרתף במגורים" - שטח מרתף יחויב במלואו כשטח מגורים עיקרי.

14. "אדמה חקלאית"

כל קרקע שבתחום המועצה שאינה בניין, המשמשת מטע או משתלה או משק בעלי חיים או לגידול תוצרת חקלאית, או לגידול יער או פרחים; אלא שקרקע כזאת, אם היא נמצאת באזור מגורים או באזור מסחרי ואינה עולה בשטחה על חמישה דונם, רשאית המועצה לראותה שלא כאדמה חקלאית, בשים לב לדרגת התפתחותו של אותו אזור.

15. "קרקע תפוסה"

כמשמעותה בסעיף 269 לפקודת העיריות.

כל קרקע שבתחום המועצה שאינה אדמה חקלאית, שמשמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בניין.

16. "קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח" -

קרקע תפוסה המוחזקת בידי מפעל שתחום עיסוקו אינו ייצור חשמל, מים, ביוב או בזק, אם מתקיימים התנאים הבאים:

א. שטח הקרקע התפוסה, ביחד עם השטח הבנוי לרבות: סככות, מכלים, שנאים ומתקנים

המוחזקים בידי מפעל בתחום הרשות המקומית, הוא 400 דונם לפחות.

ב. השטח הבנוי של המפעל אינו עולה על מחצית משטח הקרקע התפוסה המוחזקת בידי המפעל.

"שטח בנוי" - לרבות סככות, מכלים שנאים ומתקנים.

17. "מחזיק"

אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון ולמעט דייר משנה.

18. "דייר משנה"

אדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בנין שאחר מחזיק בו והמשלם למחזיק דמי שכירות בעדו.

19. " בנק "

תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, לרבות תאגיד עזר כמשמעותו באותו חוק וחברת אשראי.

20. " בזק "

כהגדרתו בחוק הבזק, התשמ"ב, 1982.

21. " מוסדות ציבור "

מוסדות לדת, לתרבות, לחינוך, למדע, לסעד או לספורט או למטרה ציבורית אחרת ושאינם מיועדים להפקת רווחים ולרבות משרדי ממשלה ומוסדות ממשלה, חברות ממשלתיות, מוסדות ממלכתיים ונכסים שהמחזיק בהם היא המדינה או תאגיד שהוקם בחוק.

22. "נכס אחר"

כל נכס בתחומי שטח שיפוט המועצה, שאינו בא בגדר אחד מההגדרות והסיווגים המנויים בצו ארנונה זה.

23. "אזור"

המועצה קבעה שני אזורי חיוב לקרקע תפוסה בתחום שיפוטה כדלהלן:

אזור א' – כל הגושים והחלקות בשטח שיפוט המועצה למעט אזור ב'.

אזור ב' – גוש 39072 חלקה 1.

24. " שטח "

יחידת שטח פירושה כל מ"ר, לרבות חלק ממנו.

יחידה המשמשת למגורים וגם לשימוש אחר, תחולק לפי השימוש ותחויב בהתאם.

ג. תעריפים לשנת 2019 – ש"ח למ"ר.

כולל תוספת % 0.32 לעומת תעריפי 1/2018 עפ"י החוק

| <u>בש"ח למ"ר לשנה 2019</u> | <u>סוג נכס</u> | <u>תיאור הסיווג</u> |
|--------------------------------|----------------|---|
| 38.26 | 100 | <u>2.1 מגורים – לרבות בתי אבות</u> |
| 38.26 | 150 | 2.1.1. מרתף במגורים |
| 75.16 | 300 | <u>2.2 משרדים שירותים ומסחר :</u> 2.2.1 משרדים, שירותים ומסחר לרבות מתקני חשמל, מסעדות, בתי קולנוע, חנויות ורשתות שיווק, דוכנים, מרכולים, מרפאות ובתי מרקחת ומחסניהם*, למעט בנקים וחברות ביטוח. |
| 75.16 | 309 | 2.2.2 אולמי שמחות ומחסניהם |
| 75.16 | 310 | 2.2.3 בתי מלון לרבות אכסניות ובתי הארחה ומחסניהם |
| 75.16 | 311 | 2.2.4 תחנות דלק ומחסניהם |
| 731.07 | 330 | <u>2.3 בנקים, חברות ביטוח</u> |
| 77.31 | 350 | <u>2.4 מוסדות ציבור</u> |
| | | <u>2.5 תעשייה ומלאכה</u> |
| 63.79 | 400 | 2.5.1 מבנים לרבות מחסנים |
| 38.28 | 450 | 2.5.2 סככות |
| 77.31 | 500 | <u>2.6 מתקנים</u> |
| | | <u>2.7 אדמה חקלאית</u> |
| 22.87 | 600 | 2.7.1 מבנה חקלאי |
| 0.065 | 601 | 2.7.2 אדמה חקלאית |
| 0.00884 | 610 | 2.7.3 אדמת מרעה |
| | | <u>2.8 קרקע תפוסה</u> |
| 2.55 | 700 | 2.8.1 קרקע תפוסה באזור א' |
| 2.55 | 709 | 2.8.2 יתרת שטח הקרקע בנכסים שלא למגורים באזור א' |
| 1.54 | 710 | 2.8.3 קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח באזור א' |

| <u>בש"ח למ"ר לשנה</u> <u>2019</u> | <u>סוג נכס</u> | <u>תיאור הסיווג</u> |
|--------------------------------------|----------------|--|
| 0.38 | 711 | 2.8.4 קרקע תפוסה באזור ב' – מחנות צבא המשמשים להדרכה |
| 22.87 | 890 | 2.9 <u>חניונים</u> |

3. מועדי התשלום:

- 3.1 המועד שקבעה המועצה לתשלום הארנונה השנתית הנו ב- 01.01.2019.
- 3.2 על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, מאשרת מועצת הרשות לשלם את הארנונה השנתית מראש עד ה- 31/1/2019.
- 3.2 על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, מאשרת מועצת הרשות לשלם את הארנונה השנתית ב- 6 תשלומים צמודי מדד בתאריכים 14/1/2019, 14/3/2019, 14/5/2019, 14/7/2019, 14/9/2019, 14/11/2019.
- 3.3 אי תשלום שני תשלומים במועדם עלול לגרום לכך כי כל החיוב השנתי שטרם שולם, יעמוד לפירעון כשתאריך תחולתו הינו 01.01.2019.

4. הנחות והסדרי תשלום:

- 4.1 מליאת המועצה מאשרת את ההנחות בארנונה לזכאים, אשר יינתנו בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה בארנונה) התשנ"ג, 1993 ולתיקונים שפורסמו מאז מדי פעם, בשיעורים המרביים המותרים עפ"י התקנות, למעט ההנחות המפורטות להלן:

4.2 הנחות לאזרחים ותיקים - הבהרה:

- 4.2.1 אזרחים ותיקים שאינם מקבלים גמלת הבטחת הכנסה והמקבלים קצבת אזרח ותיק או קצבת שאירים או קצבת תלויים או קצבת נכות בשל פגיעה בעבודה, יהיו זכאים ל-25% הנחה מארנונה בגין נכסם.
- 4.2.2 אזרחים ותיקים שמקבלים גמלת הבטחת הכנסה יהיו זכאים ל-100% הנחה מארנונה בגין נכסם.
- 4.2.3 הנחות נוספות לאזרח ותיק יהיו עפ"י מבחן הכנסה ובהמלצת אגף הרווחה.
- 4.3 המשלם את הארנונה מראש לכל השנה עד 31.01.2019, יהיה זכאי להנחה בשיעור של 1%.
- 4.4 המשלם את החיובים הדו-חודשיים לשנת 2019 באמצעות הרשאה לחיוב חשבון, יקבל הנחה בשיעור של 1%.

4.5 הנחת נכס ריק ונכס חדש וריק

- הנחת נכס ריק ונכס חדש וריק יינתנו עפ"י החלטת וועדת ההנחות עד תקופה בת שישה חודשים ובתנאי שהנכס היה ריק וללא שימוש בתקופה בת חודש אחד מלא לפחות.

5. ערר

- 5.1 עפ"י חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976, ניתן להשיג בפני מנהל הארנונה על הודעת תשלום שניתנה על יסוד טענה מטענות אלו:
- 5.1.1 הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום.
- 5.1.2 נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה, טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.
- 5.1.3 הוא אינו מחזיק בנכס, כמשמעותו בפקודת העיריות.
- 5.1.4 היה הנכס עסק כמשמעו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים תשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.
- 5.2 המועד להגשת השגה הנו תוך תשעים יום מהמועד החוקי של היווצרות חיוב הארנונה.
- 5.3 באם תדחה ההשגה או חלקה, רשאי המשיג להגיש ערר לועדת הערר, וזאת תוך 30 יום ממועד דחיית ההשגה.

6. אישורים

מחזיק או בעל נכס המבקש אישור לרשם המקרקעין או לחברה משכנת או לרשות מקרקעי ישראל, ישלם את כל חובותיו ואת מלוא החיוב בארנונה עד לסוף שנת הכספים בגינה התבקש האישור. לחילופין ישלם את מלוא החיוב למועד תוקף האישור המבוקש על ידי בעל הנכס ששמו יהיה נקוב באישור לטאבו.

7. תיקונים ושינויים בהתאם לתיקוני החוק

על אף האמור לעיל, הטלת הארנונה לשנת 2019 וההנחות בארנונה לשנת 2019, כפופים לשינויים שיקבעו בתקנות ו/או בחוק.

טל אוחנה

ראש המועצה