

Zvi Toister	Itai Brosh
Albert Mouallim	Tamar Igra
Isac Brosh	Gitit Schermann
Ilana Braaf-Snir	Ronit Ovadia
Batia Braf (Meilichson)	Irit Rothschild
Yael Toister Israeli	Sagit Avivi-Glicksman
Guy Maman	Efrat Reshef
Roni Amir	Sarit Naaman
Hanna Cohen-Motsen	Asaf Harel
Limor Spachek	Limor Dnieli Shuster

צבי טויסטר	איתי ברוש
אלברט מועלם	תמר איגרא
יצחק ברוש	גיתית שרמן
אילנה בראף-שניר	רונית עובדיה
בטיה בראף (מליכזון)	עירית רוטשילד
יעל טויסטר ישראלי	שגית אביבי-גליקסמן
גיאת ממן	אפרת רשף
רוני עמיר	שרית נעמן
חנה כהן-מוצן	אסף הראל
לימור ספצ'ק	לימור דניאלי שוסטר

www.htlaw.co.il

E-mail: htlaw@htlaw.co.il

תיק:

תאריך: DATE: 21/10/07

מספרנו: REF:

הנדון: צו ארנונה אחיד-הצעה

בהתאם לבקשת פורום ה-15 ומרכז השלטון המקומי, הכנו הצעה לנוסח צו ארנונה אחיד לרשויות המקומיות. על בסיס ההצעה הראשונית שהגיש צוות ממשדנו, נערכו מספר ישיבות ודיונים, בראשות מנכ"ל פורום ה-15 ובהשתתפות נציגים שונים מטעם עיריית תל-אביב, עיריית רמת-גן, עיריית רעננה ומרכז השלטון המקומי ובהשתתפותנו, עד לניסוחו זה של הצעת הצו (גירסה מס' 11), המונחת לפניכם.

המטרות העיקריות בהכנת צו אחיד, הן יצירת אחידות, פישוט וסבירות.

השאיפה היא כי בסופו של דבר יאומץ הצו על ידי משרד הפנים ויחול על כל הרשויות.

להלן נפרט את המצב הקיים, משלוש הזוויות האמורות ובהמשך- נפרט את עיקרי השינויים.

המצוי**א. משונות לאחידות**

1. על פי המצב המשפט הקיים, ובכפוף למגבלות החקיקה של דיני ההקפאה, מוסמכת כל רשות מקומית לנסח צו ארנונה על פי שיקול דעתה היא.

2. בהתאם אנו מוצאים שונות עצומה בין צווי הרשויות השונות. שונות זו מוצאת את ביטוייה בעניינים שונים, לרבות-

א. שטח הנכס-קיימים הבדלים רבים ושונים בשיטת חישוב שטח הנכס למגורים ולשימושים אחרים (ברוטו-ברוטו; ברוטו; נטו ועוד); קיימים הבדלים בין הרשויות בקביעה אלה שטחים נכללים בשטח הנכס ואלה לאו (שטחים משותפים; מעברים בקניונים; מרתפים; מקלטים; מחסנים; עליות גג ועוד).

ב. מספר שימושים בנכס-כיצד יחוייב נכס בו נעשים מספר שימושים (על פי הסיווג העיקרי/לפי סיווגי משנה).

ג. חלוקה לאזורים/סוגים - השונות בענין זה עצומה - יש רשויות שמחייבות כל הנכסים כאזור אחד-סוג אחד, וישנן רשויות הכוללות בצו אזורים וסוגים שונים ורבים.

3. חוסר האחידות והשונות הגדולה בין הצווים, גורם לתחושות קשות של קיפוח, אפליה, תחרות וכיו"ב, בין בעלי נכסים ורשויות. מצב זה מקשה ביותר, עד כדי חוסר אפשרות, לוודא מהי הארנונה שנכס יחויב בו בכל רשות ורשות, ומנגד גורם לעיוותים בנתוני ההשוואה בין הרשויות. למותר לציין כי חוסר אחידות מונע התייעלות של הרשויות ויצירת מאגרי מידע ותוכנות לחיוב, אחידות ופשטות.

ב. פישוט

4. צווי הארנונה, במקרים רבים, סבוכים מורכבים וארוכים. מצב זה מעודד ויכוחים ומחלוקות, בין חייבים לבין הרשויות, וללא ספק גורם לסירבול של המערכת. פישוט וייעול יתרמו לתקשורת בין הרשות לחייבים וללא ספק ייעלו את מערכת החיוב והגביה.

ג. סבירות

5. על פי חוק ההסדרים והתקנות שהותקנו מכוחו, מוגבלות הרשויות המקומיות לבצע שינויים בצווי הארנונה שלהם מאז 1986. למעשה - מוקפאים צווים אלה מאז, אלא אם כן נתקבלו אישורים של שר הפנים ושר האוצר, אישורים שכידוע ניתנים במשורה בלבד. גם התקנות שהותקנו על ידי הממשלה, מבוססות בחלקן על תפיסות ומדיניות שהיתה נוהגת בעבר ואיננה רלבנטית וצודקת עוד, במקרים שונים.

6. בצו האחד נעשה ניסיון לשנות עניינים שונים, על מנת להגיע לתוצאות עדכניות להווה וצודקות וסבירות יותר.

ההצעה

להלן נפרט את עיקרי הצו האחד המוצע, תוך שימת דגש על השינויים המשמעותיים. השינויים המחייבים שינוי בחקיקה (ראשית או משנית), מודפסים באופן שונה.

1. מבנה הצו האחד - הצו מורכב מ-4 פרקים ראשיים - מבוא; שיטת המדידה; תעריפי הארנונה; מועדי תשלום והנחות.

2. פרק המבוא - הוראות עיקריות -

א. סיווג הנכס - על פי השימוש העיקרי, אלא אם נעשים שימושים שונים ועצמאיים, שאז כל שימוש יסווג בהתאם.

ב. נכס מעורב של מגורים ועסק - "קבע סיווג מיוחד.

ג. נכס ריק - יסווג על פי היעודים בהיתר, לפי הנמוך.

3. פרק ב- שיטת מדידה- שני עקרונות יסודיים-

- א. **כל הנכס יחוייב**, לרבות חלק יחסי בשטח המשותף.
ב. מדידת שטח הנכס תיעשה על פי התוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה –כנוסחה המעודכן להיום, **שיטה אחידה ברורה ומוכרת כבר ברשויות.**

4. פרק ג- תעריפי ארנונה

- א. אזורים- ניתן יהיה לחלק את הרשות ל-3 **אזורי תעריף**, לכל היותר למבנים המשמשים למגורים וכן ל-3 **אזורי תעריף**, לכל היותר, למבנים שאינם משמשים למגורים וקרקות.
ב. מגורים-ניתן יהיה לחלק את סוגי הדירות(כולל דירות המשמשות למגורים ולעסק) **לפי שני קריטריונים-**

1. שטח- מקסימום 3 קבוצות-עד 80 מ"ר; בין 81 ל- 150 מ"ר; מעל 150 מ"ר.

2. סוג- מקסימום 3 קבוצות-דירה שאינה בבית משותף; דירה בבית משותף; דירת גן, דירת גג ופנטהאוז בבית משותף.

ג. בתי אבות- /מחייב שינוי חקיקה ראשית/-

1. החיוב בארנונה יחול על **הגוף המפעיל בית האבות** (ולא על הדיירים).

2. התעריף לבית אבות יהיה התעריף הזול ביותר למגורים באזור בו מצוי בית האבות.

ד. מבנים שאינם משמשים למגורים-

1. מבנים אלה יחולקו ל-6 **סיווגים בלבד-**

4 העיקריים-

- חברות ביטוח, תאגידים פיננסיים ותאגידים בנקאיים.
- בתי מלון על סוגיהם השונים.
- תעשייה ומלאכה (**מוצע לבטל ההבחנה ביניהם, אשר ממילא קשה להגדרה**).
- משרדים, שירותים ומסחר וכל עסק או שימוש אחר.

וכן-

- חניונים ושטחי חניה.
- מבנים חקלאיים.

ד.2 בכל סיווג ניתן לחייב לפי אחת משתי החלופות- חיוב אחיד לכל מ"ר; אן חיוב שיורי לפי 4 מדרגות שטח, כאשר שיעור ההפחתה בכל מדרגה קבוע ואחיד-

עד 1000 מ"ר- 100% מהתעריף;

1001 עד 5000 - 93% מהתעריף;

5001 עד 15,000 - 86% מהתעריף;

מעל 15,000 - 80% מהתעריף.

ד.3 – בסיווג של חניה- אפשר לקבוע תתי סיווגים נוספים, לחניונים הפתוחים לעיבור ללא תשלום – ניתן לקבוע תעריף 0.

ה. קרקעות- יחולקו כלהלן-

אדמה חקלאית;

קרקע תפוסה- קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח; קרקע תפוסה המשמשת כעסק וקרקע תפוסה;

קרקע שעיקר שימושה עם מבנה.

5. פרק ד- מועדי התשלום, הסדרי תשלומים והנחות

הוראות יישום ומעבר

1. מטרת הצו האחיד המעבר אינה להגדיל או להקטין את הכנסות הרשות בארנונה. הכוונה היא שבסך הכל לא יהיה שינוי בהכנסות.
2. מאחר שהשינויים המוצעים בצו הארנונה האחיד, בהשוואה למצב הקיים ברשויות, הינם משמעותיים ומהותיים, ובמטרה שלא לשנות את סל ההכנסות מהארנונה, יוחל ויישם הצו בשלבים.
3. בשלב ראשון- יערך פיילוט של יישום הוראות הצו האחיד, בשתי רשויות מקומיות החברות בפורום ה-15, בעלות מאפיינים שונים בכל הקשור לשיטת המדידה הנוהגת אצלם ובמאפיינים נוספים (כגון- חלוקה לסיוגים, אזורים, שטחים וכיו"ב) על פי העיקרון שנקבע לעיל.
4. ממצאי הפיילוט והמסקנות יילמדו על ידי הצוות, וייערכו שינויים והתאמות, ככל שיידרשו.
5. כעיקרון- המעבר משיטת המדידה הקיימת לשיטת המדידה החדשה, ייעשה באופן גורף על פי נוסחאות, שיותאמו לכל הרשויות. כל מחזיק שיבקש להשיג על קביעת השטח החדש שלו, יכול לעשות כן והרשות תערוך אצלו מדידה פרטנית.

6. על מנת למנוע שינויים מהותיים בשיעורי הארנונה, בכל נכס ונכס, ייקבע שאם אחוז ההעלאה בארנונה לנכס (בהנחה שלא נעשה בו כל שינוי), יעלה בשנת הישום הראשונה, על%, תחולק ההעלאה באופן שווה ל-3 שנים.

7. על מנת לשמור על אחידותו של צו הארנונה, ייקבע שאין לרשות סמכות לשנות מהוראות הצו האחיד, אלא בהסכמת כל הרשויות.

לסיכום

אנו מאמינים כי הצו האחיד המוצע יתרום ליצירת יצירת אחידות, פישוט וסבירות בגביית הארנונה.

בכבוד רב ובברכה

אילנה בראף-שניר, עו"ד