

הצעת צו אחיד בענייני ארנונה

הערה- כל השינויים המחייבים תיקוני חקיקה- מסומנים בהטיה ובגופן שונה

עיריית _____

הודעה בדבר שעורי ארנונה כללית לשנת _____

מתוקף סמכותה בחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), התשנ"ג- 1992

ובהתאם להחלטת מועצת העירייה מיום _____ מודיעה עיריית _____ כי הארנונה הכללית לשנת הכספים _____ תהיה כמפורט להלן.

פרק א' - מבוא:

עקרונות כלליים

1. כותרות הסעיפים בצו זה נועדו לנוחות הקורא בלבד ואין להשתמש בהן לצרכי פרשנות.
2. תעריפי הארנונה יחולו על כל הנכסים, שבתחום שיפוט העיר ויקבעו לכל יחידת שטח של מטר רבוע, בהתאם לשימוש בנכס, לסוג הנכס ולאזור, כמפורט בהודעה זו. על אף האמור בסעיף זה, תעריפי הארנונה יחולו גם על נכסים שחל עליהם צו ועדת חקירה לחלוקת הכנסות שמינה שר הפנים, עפ"י סעיף 9.ב. (ב) לפקודת העיריות [נוסח חדש], ובהתאם לקבוע בצו חלוקת ההכנסות.

סיווג הנכסים

3. סיווגו של נכס יקבע לפי מהות העסק והשימוש העיקרי שעושה בו המחזיק והוא יחויב לפי סיווג זה, ואולם אם נעשים בנכס מספר שימושים נפרדים ועצמאיים יסווג הנכס לפי כל אחד מהשימושים הנפרדים, בהתאמה, למעט במקרים המתוארים בסעיף 5.
4. היה וניתן לסווג נכס לפי מספר סיווגים, יחול הסיווג הפרטני, המתאים ביותר לשימוש שנעשה בנכס.
5. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, נכס שרוב שטחו משמש למגורי המחזיק ובנוסף לכך עושה בו המחזיק שימוש משני כעסק יסווג כל שטח הנכס בתת סיווג ספציפי למבנה המשמש לעסק ולמגורים.
6. נכס ריק:

"נכס ריק"- נכס ריק אשר לא נעשה בו שימוש כלשהו במשך תקופה רצופה העולה על _____ חודשים.

נכס ריק יסווג לפי הייעוד של הנכס בהיתר בנייה בר תקופה, או בהיתר לשימוש חורג בר תקופה, ככל שקיים.

קבועים בהיתר, מספר יעודים, יחוייב הנכס לפי היעוד ששיעור הארנונה לגביו הוא הנמוך ביניהם.

באין היתר – יסווג הנכס לפי הייעוד הקבוע בתכנית מתאר בת תוקף. קבועים בתכנית מספר יעודים, יסווג הנכס לפי הייעוד ששיעור הארנונה לגביו הוא הנמוך מביניהם.

פרק ב' - שיטת המדידה ושטח הנכס לחיוב:

1. שטח בגין לחיוב בארנונה ייקבע לפי הבנוי בפועל והמחושב בהתאם לסעיף 1.00.2 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, כפי תוקפו ליום 30/4/2007. עותק מהוראת הסעיף 1.00.2 רצ"ב ומחווה חלק אחד ובלתי נפרד מהעו.

2. בגין שטחים משותפים יווסף לכל שטח יחידה, חלק יחסי מהשטח המשותף הבנוי, ובבניינים שאינם משמשים למגורים יווסף לכל שטח קרקע, גם חלק יחסי משטח הקרקע המשותף, כיחס שבין שטח היחידה בה הוא מחזיק לכלל שטחי היחידות בבנין.

בבניינים בעלי שימושים מעורבים, למגורים ושלא למגורים, תיערך הפרדה בשטחים המשותפים, כך ששטח משותף המשמש את המגורים, יועמס על מחזיקי יחידות המגורים, ויתרת השטח על מחזיקי היחידות הנתרים.

היה שטח משותף, בשימוש מעורב – למגורים ושלא למגורים, יועמס השטח בהתאם ליחס בין השטח הכולל של יחידות המגורים לשטח הכולל של יתרת היחידות.

פרק ג- תעריפי הארנונה:

אזורים

חלוקת העיר לאזורים - כל רשות תהיה מוסמכת לחלק את העיר בהתאם למבנה הרשות-ובלבד שהחלוקה תהיה ל-3 אזורי תעריף, לכל היותר לכל המבנים המשמשים למגורים וכן ל-3 אזורי תעריף, לכל היותר, לכל המבנים שאינם משמשים למגורים ולכל סוגי הקרקעות.

סיווגים

מבנים המשמשים למגורים

1. מבנים המשמשים מגורים:

בסעיף זה "בית משותף" - בניין מגורים בו קיימים שטחים משותפים לשלוש יחידות דיור ויותר.

ניתן לחלק כל הדירות (כולל- הדירות המשמשות לעסק ולמגורים, כמוגדר בסעיף 5 לפרק א-מבוא) לקבוצות לפי שטח, עד שלושה סוגים, וכן לחלק הדירות לפי סוג, עד שלושה סוגים, לפי הסוגים המצויינים להלן בלבד:

שטח הדירה סוג הדירה	עד 80 מ"ר לכל מ"ר	מ-81 מ"ר עד 150 מ"ר לכל מ"ר	151 מ"ר ומעלה לכל מ"ר
כל דירה שאינה בבית משותף			
דירה בבית משותף			
דירת גן / דירת גג/פנטהאוז משותף			

חולקו הדירות לסוגים לפי שטח, תחושב הארנונה לפי הסוג המתאים, לכל מ"ר משטח הדירה, על פי האמור בפרק ב'..

תעריפי הארנונה למבנים המשמשים לעסק ולמגורים, כמוגדר בסעיף 5 לפרק א-מבוא, יקבעו בנפרד, בהתאם לחלוקה.

2. בתי אבות

שינוי חקיקה ראשית -

תיקון הגדרת "מחזיק" בסעיף 269 לפקודת העיריות ונוסח חדש, כך שיתווסף בסיפא "ולמעט דייר בבית אבות".

תינוסף הגדרה: "מחזיק בבית אבות" – הגוף המפעיל של בית האבות.

לענין סעיף זה "בית אבות", לרבות בית אבות סיעודי, חוסטל, דיור מוגן וכיו"ב מוסדות, המופעלים על ידי גרם אחד.

שינוי זה יעשה בד בבד עם השינוי, בו יקבעו תעריפים נפרדים לבתי אבות על פי התעריף הזול ביותר למגורים באזור בו מצוי בית האבות.

מבנים שאינם משמשים למגורים

1. מבנים שאינם משמשים למגורים יחולקו ל-6 סיווגים:

א. **חברות ביטוח, תאגידים פיננסיים ותאגידים בנקאיים – כל תאגיד המעניק שירותי ביטוח, בנקאות, חיתום, יעוץ ושוק השקעות (לרבות קופות גמל לסוגיהן), יעוץ ושוק**

**בשוק ההון ויעוץ ושוק פנסיוני וגופים מוסדיים ומוסדות פיננסיים המחזיקים באישור
בנק ישראל או אגף שוק ההון והביטוח לביצוע הפעולות דלעיל**

ב. בתי מלון ונופש, לרבות מלון דירות, צימרים ובתי הארחה לסוגיהם

ג. תעשייה ומלאכה

ד. חניונים ושטחי חניה

ה. מבנים חקלאיים

ו. משרדים שירותים ומסחר וכל שימוש אחר שלא נכלל באחד מהסיווגים לעיל.

2. חיוב לפי שטח

בכל אחד מהסיווגים בפרק זה ניתן יהיה לחייב לפי אחת משתי החלופות הבאות-

2.1 חיוב לפי תעריף אחיד לכל מ"ר

2.2 חיוב לפי 4 מדרגות שטח בשטחים ובתעריפים כמפורט להלן. חישוב הארנונה הינו שיורי, דהיינו- הוא ייעשה לכל מדרגה לחוד, לפי התעריף שייקבע למדרגת השטח בצו.

4 המדרגות ושיעור הארנונה היחסי שלהן הוא כלהלן:

0 עד 1000 מ"ר- 100% מהתעריף הקבוע לסיווג הנכס

1001 עד 5000 מ"ר- 93% מהתעריף הקבוע לסיווג הנכס

5001 עד 15,000 מ"ר- 86% מהתעריף הקבוע לסיווג הנכס

מעל 15,000 מ"ר- 80% מהתעריף הקבוע לסיווג הנכס.

3. בסיווג של חניונים ושטחי חניה תוכל כל רשות לקבוע תתי סווג נוספים, לפי שיקול דעתה.

מדדים מוצעים לקביעת תתי סיווגים: קירו/העדר קירו; תשלום עבור החניה/חניה ללא תשלום; חניון המיועד לכלל הציבור, על בסיס מזדמן/חניון המיועד לציבור מוגדר.

לחניונים הפתוחים לציבור הרחב ללא כל תשלום-ניתן לקבוע תעריף 0 (פטור מתשלום).

4. קרקעות

קרקעות יוחלקו לסיווגי משנה כמפורט-

4.1 אדמה חקלאית

4.2 קרקע תפוסה

4.2.1 קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח - קרקע תפוסה, המוחזקת בידי מפעל שתחום עיסוקו אינו חשמל, מים, ביוב או בזק, אם מתקיימים כל אלה:

1. שטח הקרקע התפוסה יחד עם השטח הבנוי המוחזקים בידי המפעל בתחום הרשות המקומית הוא 400 דונם לפחות;

2. השטח הבנוי של המפעל אינו עולה על מחצית משטח הקרקע התפוסה המוחזק בידי המפעל; לעניין זה - "שטח בנוי" - לרבות סככות מכלים שנאים ומיתקנים; "בזק" - כהגדרתו בחוק הבזק, התשמ"ב-1982;

4.2.2 קרקע תפוסה המשמשת כעסק, כגון: מכירת מכוניות, מכירת חומרי בנין, ארועים, לונה פארק וכיו"ב.

4.2.3 קרקע תפוסה

4.3 קרקע שעיקר שימוש עם מבנה, שאינו משמש למגורים, והמשמש כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של המבנה, אך לא יותר משטח של 3000 מ"ר - קרקע כזו תסווג בסווג המבנה ותחויב בשיעור 20% מן התעריף הקבוע לאותו מבנה, אך לא פחות מהתעריף לקרקע תפוסה (ס' 4.2.4 לעיל).

פרק ד: מועדי התשלום והסדרי תשלומים והנחות

1. המועד לתשלום ארנונה כללית לשנת הכספים _____ הינו: 1.1.XX.

2. למרות האמור לעיל, ולנוחות התושבים, ניתן לשלם את הארנונה הכללית ב-6 תשלומים דו-חודשיים צמודים בתאריכים: 1/1/2005, 1/3/2005, 1/5/2005, 1/7/2005, 1/9/2005, 1/11/2005.

(להלן: "הסדר תשלומים").

3. אי פרעון, שני תשלומים במועד, במסגרת הסדר תשלומים, יביא לביטול ההסדר ולגביית יתרת התשלום השנתית בתוספת תשלום פיגורים, בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980, (להלן: "חוק ריבית והצמדה").

הנחה למשלמים מראש את מלוא הארנונה

4. תושב המשלם את מלוא הארנונה עד _____, יהנה מהנחה בשיעור של (בין 0% ל- 2%)_.

זאת בתנאי, שאין רשומים על שמו חובות ארנונה עבור שנים קודמות.

5. תושב המשלם באמצעות "הוראת קבע", לפיה יורה להעביר התשלומים לעירייה, במועדים המפורטים לעיל, באמצעות חשבונו בבנק, ייהנה מהנחה בשיעור של (בין 0% ל- 3%)_ לכל תשלום שיועבר כנדרש.

ביטול הוראת הקבע במהלך שנת הכספים, יגרור ביטול ההנחה מתחילת שנת הכספים.

6. כל תשלום במסגרת הסדר תשלומים או על פי הוראות קבע, ישולם בתוספת הפרשי הצמדה, בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980.
7. הנחות נוספות ייקבעו על ידי הרשות, על פי שיקול דעתה ובכפוף להוראות החוק.

מתן אישורים/תעודות

8. בעל נכס המבקש מהעירייה אישור בדבר סילוק חובות לעירייה, לצורך רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין, או לכל צורך אחר, יחוייב לשלם לעירייה את מלוא חובותיו במזומן, וכן חיובים אשר יחולו עליו עד למועד תום תוקף האישור המבוקש.

השגה וערר:

1. החולק על סכום הארנונה שהוטלה עליו, רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום, להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מן הטענות הבאות:
- א. הנכס שבשלו נדרש התשלום, אינו מצוי באזור, שנקבע בהודעת התשלום.
 - ב. נפלה בהודעת התשלום טעות בציון סוג הנכס, גדלו 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 במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, שהוא אינו בעל שליטה בו, או שחוב הארנונה בשל אותו נכס נפרע בידי המחזיק בנכס.
2. הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת הערר.