



ח' סיון תשע"ט

11 ביוני 2019

לכבוד

חברי מועצה אזורית

"שדות דן"

שלום רב,

הנדון: טיוטת הצעת המועצה בדבר הטלת ארנונה (צו הארנונה), לשנת 2020 - דברי הסבר

בהתאם לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) (תיקון), התשע"ד-2014 1191 תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) (תיקון), התשע"ד-2014 713. (לפי סעיף 34 א לפקודת המועצות המקומיות).

הריני מתכבד להגיש לאישורכם הצעה בדבר הטלת ארנונה כללית לשנת 2020.

אפרט להלן את כל השינויים המבוקשים בצו הארנונה לשנת 2020 ביחס לצו הארנונה התקף לשנת 2019 (להלן: "הצעת הצו לשנת 2020"), וכן אסביר את הטעמים להם, תוך מתן הערכה כללית של המשמעות הכספית לתיקון המבוקש היכן שדרוש.

1. כידוע, שכומי הארנונה הכללית המוטלים מדי שנת כספים הנם הסכומים שהגיעו כדין בשנת הכספים הקודמת (במקרה זה שנת 2019), בתוספת שיעור העדכון כהגדרתו ע"פ סעיף 7 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "שיעור העדכון"). כלומר, מדובר בעדכון אוטומטי שאינו תלוי בהחלטת מועצה, ומקורו נובע מחוק ההסדרים עצמו.

2. בהתאם להוראת שעה שחוקקה, ע"פ סעיף 7 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג 1992 שיעור העדכון לשנת 2020 הנו 2.58% (להלן: "שיעור העדכון לשנת 2020"). כאמור, מדובר בעדכון המצטרף אל תעריפי הארנונה לשנת 2019 באופן אוטומטי ולגביה אין לרשות המקומית שיקול דעת בבואה להחליט על הטלת הארנונה לשנת 2020.

3. בנוסף לשיעור העדכון לשנת 2020 (2.58% כאמור), מובאת בזאת הצעה להטלת ארנונה "אישור חריג" בשיעור גבוה משיעור העדכון לשנת 2020 ("אישור חריג"), זאת מכוח סעיף 9(ב) לחוק ההסדרים ותקנה 10 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"). החלטה זו, כמובן, כפופה לאישור שרי הפנים והאוצר (להלן: "העלאה חריגה" או "אישור חריג").



4. להלן השינויים המבוקשים :-

(א) כל הנכסים המפורטים בצו הארנונה, שאינם משמשים למגורים ושאנם מבנים חקלאיים או אדמות חקלאיות, העלאה חריגה בשיעור של 2.36%.

5. דברי ההסבר :

(א) בשל דרישת משרד הפנים להשוואת הארנונה שלא למגורים לנפת רמלה-לוד, ביקשה המועצה העלאה חריגה לנכסים המשמשים שלא למגורים, ואושרו בשנים (2012-2014), בשנת 2015 ובשנת 2016 לא התקבל אישור, בשנת 2017 ובשנת 2018 אושר באופן חלקי. הבקשה לשנת 2019 לא התקבלה תשובה.

(ב) משכך, ההצעה הנוכחית עומדת בקווים המנחים לבדיקת בקשות לאישור חריג לשנת 2020 כפי שיפרסם משרד הפנים (להלן: "הקווים המנחים"), שכן לפי הקווים המנחים שיעור העלאה המרבי (כלומר, העלאה חריגה + שיעור העדכון לשנת 2019), לא יעלה על 5%.

(ג) ההעלאה המוצעת לפניכם מגעת כדי שיעור כולל של 2.36% לנכסים שאינם משמשים למגורים ושאנם מבנים חקלאיים או אדמות חקלאיות.

(ד) מאחר וטרם התקבל אישור השרים לבקשה לשנת 2019 המועצה מאשרת את צו הארנונה לשנת 2020 כאילו הבקשה לשנת 2019 אושרה (כלומר, התעריף המבוקש בשנת 2019 בתוספת שיעור העדכון ובתוספת העלאה מבוקשת נוספת לשנת 2020)

(ה) במידה וההצעה תאושר, תעמוד המועצה בקווים המנחים האמורים, ובדרישת משרד הפנים כאמור.

(ו) שיעור העדכון האוטומטי (2.58%), אינו מבטא את העלייה האמורה בהוצאותיה הצפויות של המועצה, ומשכך דרושה העלאה חריגה כמובא בזאת לאישורכם.

(ז) להלן עיקרי הדברים שמשפיעים על הגידול בהוצאותיה הצפויות של המועצה :-

(1) כידוע, המועצה מצויה בהליך התפתחות מואץ בשנים האחרונות. נוספו לה יחידות דיור, הוקמו שכונות חדשות והצטרפו תושבים חדשים, וכן גידול משמעותי במוסדות חינוך. כל-זאת, כמובן, מצריך תוספת כספית ניכרת על-מנת שהמועצה תוכל להמשיך ולספק באופן תדיר וראוי שירותים בתחומי חינוך, פינוי אשפה, ניקיון, סדר, תאורה, תחזוקת תשתיות, חזות פני המועצה וכיו"ב.



- (2) כמו-כן, מבדיקת נתוני השכר עולה כי עיקר התוספת בהוצאות השכר הינן בהסכמי שכר חדשים שנחתמו בסוף שנת 2015 ובשנת 2016 לשנים הבאות. ההסכמים הנ"ל בסדרי גודל גבוהים יותר מהארנונה הנוספת שאמורה להשתלם למועצה בגין שיעור העדכון האוטומטי (2.58%). מן הראוי לציין, כי המועצה עשתה מאמץ שלא להגדיל את מצבת כוח האדם ביחס ישיר לגידול ולהתפתחותה של המועצה, למעט בתחומים הכרחיים ומתבקשים כחינוך (שהרי נוספו, בין השאר, גנים ובתי ספר על כל המשתמע מכך-סייעות, צהרונים), וכדומה.
6. המשמעות הכספית של ההעלאה המבוקשת תסייע במעט למימון הוצאותיה שגדלו כאמור לעיל. לגבי ההפרש ביחס לתוספת ההוצאה הצפויה, נעשים מאמצי התייעלות בתוך הרשות.
7. לדברי ההסבר מצורפים המסמכים הבאים :-
- (א) הצעת ההחלטה לצורך הטלת צו המסים לשנת 2020.
8. אודה על אישורכם לשינויים המבוקשים לעיל.

בכבוד רב,

דוד יפרח
ראש המועצה



הצעת החלטה

- א. מאשרים בזאת את צו המסים **לשנת הכספים 2020** בהתאם להצעת צו המסים **לשנת 2020** ולדברי ההסבר להצעת צו המסים **לשנת 2020**, כדלהלן:-
1. העלאת סכומי הארנונה לכלל הנכסים בשיעור העדכון **לשנת 2020** (2.58%).
 2. **בנוסף, לכל הנכסים המפורטים בצו הארנונה, שאינם משמשים למגורים** ושאינם מבנים חקלאיים או אדמות חקלאיות כמפורט בצו, העלאה חריגה בשיעור של 2.36%.
1. מסמיכים את ראש המועצה ואת הגורמים המקצועיים במועצה לפנות לשרי הפנים והאוצר ולבקש מהם אישור חריג כאמור בהחלטה זו.
2. המועצה מאמצת את הוראות תקנות ההסדרים למשק המדינה הנחה בארנונה :- מחליטים לאשר מתן הנחות לעניין הנחת נכס ריק בהתאם לתקנות הנחה מארנונה התשנ"ג- 1993, ובהתאם להנחיות שניתנו לשנים עברו. (סי' 12 לתקנות אינו מאומץ; בסי' 13 לתקנות לא מאומצים סי' 13(א)-(2)-(3)).
3. הנחות ע"פ מבחן הכנסה תקנה 2(א)(8), יינתן בשיעורן המלא ועל פי הפירוט שלהלן:
- לנכס בו מתגוררות עד 8 נפשות, תינתן הנחה עד 100 מ"ר.
 - לנכס בו מתגוררות 9 או 10 נפשות, תינתן הנחה עד 130 מ"ר.
 - לנכס בו מתגוררות 11 או 12 נפשות, תינתן הנחה עד 150 מ"ר.
 - לנכס בו מתגוררות 13 נפשות ומעלה תינתן הנחה עד 200 מ"ר.
 - מועד אחרון להגשת בקשה להנחה מארנונה הינה 30.04.2020. בקשות שיוגשו לאחר מועד זה יינתנו החל ממועד הגשתן.



מחלקת הכנסות וגבייה

צו המסים לשנת המס 2020

בתוקף סמכותה לפי סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג 1992 החליטה המועצה האזורית שדות דן בישיבתה מיום ה-23.06.2019 להטיל ארנונה כללית בתחום המועצה לשנת הכספים 2020 (1 בינואר 2020 - 31 בדצמבר 2020) כדלקמן:

לאישור
מליאת
המועצה

1. הגדרות

1.1 גודל היתידה
לצורך חישוב הארנונה גודל היחידה הינו כל מ"ר.

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

1.3 בנין
כל מבנה שבתחום המועצה, או חלק ממנו לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה אך לא יותר משליש מהשטח הכולל של המבנים שלהם הוא משמש, למעט הקרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו.

1.4 מבנה מגורים
לרבות בתי אבות.

1.5 משרדים, שירותים ומסחר
לרבות מתקני חשמל, תחנות אוטובוס, מסעדות, בתי קולנוע, תחנות דלק, חנויות, רשתות שיווק, דוכנים, מרכולים, בתי מרקחת, מבנים המשמשים כמרכזי הפצה, שיווק, מרכזים לוגיסטיים, אחסנה של מוצרי ייבוא, יצוא, "בונדד", וכל אחסנה שאינה צמודה לנכס תעשייתי שבו מבוצעת פעילות יצרנית.

1.6 תעשייה
לרבות מפעלי בנין ומחצבות.

1.7 בתי מלון
לרבות בתי הארחה ואכסניות.

1.8 מלאכה
לרבות מוסכים

1.9 מבנה חקלאי
כל מבנה המשמש לגידול תוצרת חקלאית או לגידול בע"ח או מסייע לייצור חקלאי.

1.10 בנק
לרבות סניף מרכזי, סניף משני, סניפון, ארכיון, מחסן וכל מבנה אחר המשמש את הבנק.

1.11 מבני משק חקלאי
היחידה מוחזקת ע"י יחיד שהינו בעל המשק וביחידה אין מתקנים או מבנים שלגביהם הוטלו חיובים מיוחדים בהחלטה זו.



1.13 אדמה חקלאית

כל קרקע שבתחום המועצה שאינה בנין, המשמשת מטע או משתלה או משק בע"ח או לגידול תוצרת חקלאית.

1.14 שטח בנוי

לרבות סככות, מכלים, שאינם מהכזיית טלפונים, מתקנים לרבות עמודי חשמל של קו מתח גבוה ששטח הבסיס שלהם גדול מ- 25 מ"ר

מתנים תכנית וגי'יה

1.15 קרקע תפוסה

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

1.16 פנסיון לבעלי חיים

מבנה כלשהו המשמש כפנסיון או כבית אכסניה לבע"ח.

1.17 חניונים

בין אם מקורה ובין שאינו מקורה ואשר החניה בו נעשית בתמורה לתשלום.

צ"ב
מועצה
אזורית

תעריף 2020 ש"ח למ"ר לשנה מבוקש ²	תעריף 2020 ש"ח למ"ר לשנה ¹	פירוט	סוג נכס	נושא
38.05	38.05	ארנונה עבור מבנה למגורים	101-190	מגורים
מחלקת הכנסות וגבייה				
957.38	893.57	בנקים	210	בנק
115.62	107.92	משרדים שירותים ומסחר (סעיף 1.5) תחנת רכבת מבנים נספחים לתעשייה, חרושת מחסנים, המשמשים למשרדים.	310	משרדים שירותים ומסחר
88.09	82.22		315	
94.57	88.27		330	
112.92	105.40	מבנים ומחסנים לקירור	340	
115.62	107.92	מרכזי מכירות ו/או חנויות לממכר ו/או לשווק של מוצרי מזון ו/או בשר ו/או ציוד מכני ו/או חומרי בנין או משחטה.	350	
88.93	83.00	תחנת דלק מסחרית לרבות מכלים תת-קרקעיים.	360	
168.89	157.63	בנין כלשהו המשמש מרכזיית טלפונים או תחנת ממסר.	370	
81.60	76.16	בנין כלשהו המשמש לבדיקת מתכות צילום רתכים וכו'.	380	
87.91	82.05	בניין לרבות שטח הקרקע הצמוד אליו המשמש לאירועים, כינוסים, שמחות, וכד'.	390	
88.93	83.00	בית אריזה שאינו מהווה חלק מיחידת המשק.	395	
59.32	55.36	תעשייה	411	תעשייה
61.51	57.41	חרושת	420	
61.51	57.41	יצור בטון	430	
74.31	69.35	מוסכים ושירותים לרכב	530	מלאכה
74.31	69.35	מלאכה	540	
4.08	4.08	מבנים חקלאיים לרבות חממות ומשתלות.	630	מבנה חקלאי
20.85	20.85	לול רבייה, מדגרה	640	
1.39	1.39	מבנה משק חקלאי כמפורט בסעיף 1.11	650	
20.85	20.85	בית אריזה כחלק מיחידת המשק	660	

תעריף 2020 ש"ח למ"ר לשנה מבוקש ⁴	תעריף 2020 ש"ח למ"ר לשנה ³	פירוט	סוג נכס	נושא
0.09017	0.09017	אדמת מטעים.	710	אדמה

¹ בשיעור העדכון בלבד ובהנחה שבקשת העלאה לשנת 2019 תדחה.
² המועצה מבקשת את אישור משרד הפנים והאוצר להעלות 5% כולל שיעור העדכון לכלל תעריפי צו הארנונה פרט לתעריפי
מגורים וחקלאות ובהנחה שבקשת העלאה לשנת 2019 תאושר במלואה.
³ בשיעור העדכון בלבד ובהנחה שבקשת העלאה לשנת 2019 תדחה.
⁴ המועצה מבקשת את אישור משרד הפנים והאוצר להעלות 5% כולל שיעור העדכון לכלל תעריפי צו הארנונה פרט לתעריפי
מגורים וחקלאות ובהנחה שבקשת העלאה לשנת 2019 תאושר במלואה.



0.02460	0.02460	אדמת שלחין.	720	חקלאית
0.01365	0.01365	אדמת בעל או בור.	730	
5.16	4.82	לשטח מצופה אספלט.	800	קרקע תפוסה
0.62	0.58	לכל שטח שאינו כלול בסיווג אחר.	805	
9.66	9.02	קרקע תפוסה המשמשת לעריכת אירועים.	860	קרקע תפוסה המשמשת לעריכת אירועים
-----	-----	בתי מלון כמפורט בסעיף 1.7	850	בתי מלון
25.33	23.64	בין אם מקורה ובין שאינו מקורה	910	חניונים
0.56	0.56	מאגרי מים ובריכות פתוחות.	810	נכסים אחרים
4383.82	4383.82	מכון מים (בוסטר או באר)	820	
37.95	37.95	פנסיון לבעלי חיים	830	
21.02	21.02	סככה - גג הנשען על עמודים וללא קירות.	840	

הערה:

תעריפים הנ"ל אושרו ע"י מליאת המועצה וכפופים להנחיות אשר יפורסמו בדבר החקיקה אשר תסדיר את נושא הארנונה לשנת 2020. במידה ויהיה שינוי בחוק ההסדרים או בכל דבר חקיקה אחר אשר יסדיר את נושא הארנונה לשנת 2020 ישלחו חשבונות מעודכנים לכל התושבים ובעלי עסקים (אף למשלמים מראש).

בכוונת המועצה להגיש בקשת העלאה חריגה בארנונה לשנת 2020. התעריפים המבוקשים לשנת 2020 המצוינים בטבלת התעריפים מותנים באישור משרד הפנים והאוצר לשנת 2020 ו/או לשנת 2019.

הטלת ארנונה

מוטלת בזה ארנונה לשנת הכספים 2020 למשך 12 חודשים (1/1/2020 - 31/12/2020) על הנכסים שבתחום המועצה. הארנונה מוטלת בשיעורים ובסכומים כמפורט לעיל.

תשלום ארנונה

- א. המועצה מחליטה כי הארנונה המוטלת תשולם למועצה בנוסף לבעלים ע"י המחזיק בנכסים שבגינם מוטלת הארנונה.
- ב. אם יש יותר ממחזיק או בעלים אחד בנכס, תשלום הארנונה המוטלת על הנכס מוטל על כל המחזיקים ביחד או לחוד.

שטח המבנה

פירושו כל שטח מקורה לרבות חדרי כניסה, פרוזדורים, מטבח, הול, שירותים, סככות, יציע, מרפסות מקורות, מכלים תת קרקעיים וכל שטח אחר. כמו כן, יכללו בשטח היחידה שטח הבסיס של קירות חוץ וקירות פנים.

הערות

1. לא יכללו בשטח המבנה המשמש למגורים מקלטים, קומת עמודים, מרפסות לא מקורות ושטח חצר שאינו מקורה.
2. שטח יציע בבניין לא למגורים ייכלל בשטח היחידה אם גובה היציע עולה על 1.80 מ"ר.

סיווג נכסים

מבנה המשמש כמבנה לגידול חקלאי וגם משמש לצורכי מסחר ללקוחות מחוץ לשוב בו נמצא, יחשב כבנין המשמש מסחר או תעשייה, בהתאם לשימוש בפועל.



מחלקת הכנסות וגבייה

מועד תשלום הארנונה

א. מועד תשלום הארנונה המוטלת על פי החלטה זו הוא יום 1/1/2020.
 ב. למרות האמור בסעיף קטן א לעיל, ניתנת אפשרות לשלם ארנונה בהסדר של 6 תשלומים רצופים ושווים שמועדי פירעונם כמפורט להלן:

תשלום 1 - 15/1/2020

תשלום 2 - 15/3/2020

תשלום 3 - 15/5/2020

תשלום 4 - 15/7/2020

תשלום 5 - 15/9/2020

תשלום 6 - 15/11/2020

התשלומים לשיעורין ישאו הפרשי הצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) התשי"ם 1980.

ג. על איחור בתשלומים תחול ריבית פיגורים שנקבעה ו/או תיקבע בחוק.

ד. לא שילם חייב בארנונה שניים או יותר מהתשלומים המפורטים לעיל במועד, תעמוד לפירעון מייד כל יתרת הארנונה, החל מהמועד המיועד לתשלום התשלום השני שלא שולם במועד.

הנחה בגין תשלום מראש

למשלמים את הארנונה לשנת 2020 מראש ובמלואה לא יאוחר מיום 31/1/2020 בסכום העולה על 1 מיליון ₪ בהעברה בנקאית יהיו זכאים להנחה של 0.1% ויהיו פטורים מהצמדות שיעורי הארנונה.

תשלום בהוראת קבע בבנק (לא כולל ה"ק בכ.אשראי)

למשלמים באמצעות הוראת קבע בבנק תינתן הנחה של 1% בכל חשבון תקופתי המגיע לפירעון ולא יהיו פטורים מהצמדת שיעורי הארנונה ו/או תוספת ארנונה במידה ותתווסף במשך השנה.

הנחות בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993

1. הנחות תינתנה לזכאים לפי הקבוע בתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה התשנ"ג – 1993) בשיעור ההנחה המרבי הקבוע בד"ן.

2. לענין הנחת נכס ריק בהתאם לתקנות הנחה מארנונה התשנ"ג-1993, ובהתאם להנחות שניתנו לשנים עברו. (ס' 12 לתקנות אינו מאומץ; בס' 13 לתקנות לא מאומצים ס' 13(א)-(2)-((3).

3. הנחות ע"פ מבחן הכנסה תקנה 2(א)(8), יינתן בשיעורן המלא ועל פי הפירוט שלהלן:

א. לנכס בו מתגוררות עד 8 נפשות, תינתן הנחה עד 100 מ"ר.

ב. לנכס בו מתגוררות 9 או 10 נפשות, תינתן הנחה עד 130 מ"ר.

ג. לנכס בו מתגוררות 11 או 12 נפשות, תינתן הנחה עד 150 מ"ר.

ד. לנכס בו מתגוררות 13 נפשות ומעלה תינתן הנחה עד 200 מ"ר.

מועד אחרון להגשת בקשה להנחה מארנונה הינה 30.04.2020. בקשות הנחה שיוגשו לאחר מועד זה יינתנו החל ממועד הגשתן.

הליכי השגה וערר

1. בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, ניתן להשיג בפני מנהל הארנונה על החיוב בתוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום ולא יאוחר מיום 31/03/2020 על יסוד טענה מטענות אלה:

א. הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום.

ב. נפלה בהודעת התשלום עליה מוגשת ההשגה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.

ג. הוא אינו מחזיק בנכס.

2. מנהל הארנונה ישיב תוך 60 ימים מיום קבלת ההשגה.

3. הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר שליד מועצה אזורית שדות דן.

4. על החלטת ועדת ערר רשאים העורר ומנהל הארנונה לערער לפני בית משפט המחוזי בתל אביב תוך 30 יום מיום מסירת ההחלטה.

דוד יפרח
 ראש המועצה