

מועצה מקומית מגדל שמש

צו אמריפ"ם לשנת 2021

המועצה לנדון בנושא ארנונה. סיווגים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 8 לחוק ההסדרים המשק המזוהה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 וסעיף 14 לפקודת המועצות המקומיות (נוסח חדש) תשכ"ה-1965, ופרק עשירי לצו המועצות המקומיות (א) תשי"א – 1950 (ולתקן את צו המועצות "ולפי כל דין, מחליטה בזה המליאה במועצה המקומית מגדל שמש (להלן "המועצה" (הוועדה) בישיבתה מס' _____ ביום _____ להטיל ארנונה כללית לשנת 2021 בתחום המועצה כדלקמן:

1. בנינים המשמשים למגורים.

סוג נכס	תיאור	2017	2018	2019	2020	2021	2021
					כולל תוספת ע"פ סעי' 7 לחוק ההסדרים 2.58%	כולל תוספת ע"פ סעי' 7 לחוק ההסדרים 1.10%	תעריף 2021 כולל תוספת מאושרת 1.1% והעלאה חריגה 4%
	מבנה מגורים						
100	מבנה מגורים שאינו בשימוש	32.82	33.54	33.64	34.51	34.89	36.29
101	מגורים	33.94	34.68	34.79	35.69	36.08	37.52
	משרדים שירותים ומסחר						
102	משרדים	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
103	מרפאות	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
104	בית מרקחת	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
105	נגריות ומסגריות	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
107	חנויות	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
108	אטליו	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
109	מוסכים	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
115	מסעדות ובתי קפה	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
117	ספריה	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
118	מספרה	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
119	חומרי בנין	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
120	מאפיה	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
110	בנקים	524.66	536.1	537.81	551.69	557.76	580.07
	מלאכה						
129	נגריות ומסגריות		44.98	46.11	47.3	47.82	49.73
	תעשייה						0.00
111	בתי קירור	26.67	27.25	27.34	28.05	28.36	29.49
112	תחנות דלק לכל מטר בנוי לרבות שטח תפוס	66.63	68.08	68.3	70.06	70.83	73.66
121	מתקנים בשטח מחצבה	31.66	32.35	32.45	33.29	33.66	35.01

29.49	28.36	28.05	27.34	27.25	26.67	מפעלים / תעשייה / מחסנים עסקיים	116
11.94	11.48	11.36	11.07	11.04	10.8	מחסנים מגורים	106
0.00						אדמה חקלאית	
0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	אדמות עם השקיה	113
0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	אדמות ללא השקיה	114
20.80	20					מבנה חקלאי/סככה חקלאית	131
0.00						קרקע תפוסה	
6.99	6.72	6.64	6.48	6.46	6.32	קרקע תפוסה למטרה עסקית	122
14.28	13.73	13.58	13.24	13.2	12.91	קרקע תפוסה אחרת	126
63.75	61.3	60.63	59.11	58.92	57.66	מתקני שאיבה לכל מטר שטח תפוס	127
13.50	12.98	12.84	12.52	12.48	12.21	חניונים	128
0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	אדמות באזור התעשייה	123
73.66	70.83	70.06	68.3	68.08	66.63	אנטנות תקשורת לרבות שטח תפוס	124
73.66	70.83	70.06	68.3	68.08	66.63	עסקים אחרים	130
41.46	39.87	39.43	38.44	38.32	37.5	צמרים ובתי מלון	138
						א. צו הארנונה לשנת 2021 עודכן לפי המקדם שנקבע על ידי משרד הפנים בשיעור 1.10% כמו כן העלאה חריגה 4%.	

1. הגדרות,

- 1.1 מ"ר – מ"ר שלם או 0.5 מ"ר ומעלה, שטח הקטן מ- 0.5 מ"ר לא יחושב.
- 1.2 **מחזיק** – המחזיק נכס חלק מתקופה, יחויב בתשלום ארנונה כללית עבור כל התקופה.
לעניין ס"ק זה "תקופה" תיחשב כ-60 יום.
- 1.3 מבנה המשמש למטרה **שונה מייעודו כחוק**, יחויב בארנונה כללית בהתאם לשימוש הנעשה בו בפועל.
- 1.4 **"מבנה ריק"** – יחויב בארנונה כללית בהתאם לייעודו על פי דין.
- 1.5 בעל נכס המשכיר נכס **לתקופה הקצרה משנה אחת יהא חייב בארנונה שמשלמת עליו לאותה תקופה.**
אין באמור בס"ק זה כדי לפגוע בהוראת סעיף 161 לצו המועצות לעניין חובות מסירת הודעה על ידי המשכיר או נציגו למועצה אודות השכרת הנכס לתקופה העולה על שנה ופירוט שמו של השוכר באותה הודעה.
- 1.6 **"נכסים"**, "בניין", "אדמה חקלאית", "קרקע תפוסה", "אדמת בניין" כמשמעותם בסעיף 1 לצו המועצות.

2. שטח היחידה –

- 2.1.1 **שטח בניין המשמש למגורים**, יכלול את החיבור במ"ר של כל השטחים שבתוך הבניין, לרבות שטח הקירות, השטח הצמוד לו, חדרי שירותים, חדרי כניסה, יציע, עליית גג, פרוזדורים, סככות, מקלט, וכיו"ב.

2.1.2 תדרי מדרגות, א. שטח מדרגות פנימיות יחשב כחלק אינטגרלי משטח הבניין המשמש למגורים .

ב. שטח מדרגות חיצוניות שאינן מקורות לא יובאו בחישוב שטח הבניין המשמש למגורים.

2.1.3 קרניז (קורניש) עד 20 ס"מ לא יובא בחישוב שטח הבניין המשמש למגורים.

2.1.4 מחסנים, מרתפים ומבני עזר למגורים .

לצורך החיוב בארנונה כללית על מחסנים, מרתפים ומבני עזר למגורים יחולו כללי החישוב כדלקמן :

א. לא יובא בחשבון שטח המיועד לחניית רכב בבניין המשמש למגורים, בין אם מדובר בחנייה מקורה ואו שאינה מקורה.

ב. מחסני מגורים יחויבו בהתאם לסיווג המתאים בצו ארנונה .

2.1.5 שטחו של הרכוש המשותף בבית משותף ו/או בבית הראוי להירשם כבית משותף לפי פרק ו'1 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 יובא בחשבון לצורך חישוב הארנונה הכללית, והחיוב בארנונה לגבי רכוש זה יתחלק בין בעלי הדירות כפי חלקם ברכוש המשותף.

2.2 שטח בניין שאינו משמש למגורים.

2.2.1 שטח בניין שאינו משמש למגורים יכלול את כל השטח כולל קירות חוץ ופנים לרבות מוסכים, יציעים, מרפסות, מקלטים, חניון תת קרקעי, סככות ומבני עזר בין אם אלה מהווים מבנה אחד, או מספר מבנים ובין שאלה מפלס אחד או מס' מפלסים.

2.2.2 רכוש משותף במבנה יתווסף לכל יחידת שטח, לפי החלק היחסי של אותה יחידה ברכוש המשותף.

2.2.3 במרכזים מסחריים מקורה (כגון קניונים), יראו את המחזיק ביחידה גם כמחזיק בחלק יחסי משטחים הציבוריים המהווים רכוש משותף והוא יחויב בארנונה כללית על אותו חלק.

2.2.4 שטחם של מבני עזר המשמשים את מפעלי התעשייה והמלאכה, לרבות משרדים, ארכיונים, חדרי אוכל, מחסנים, סככות, חנות מפעל, יציעים וכל מבנה אחר, יובא בחשבון לצורך חישוב הארנונה הכללית שייעשה לפי התעריף למפעלי תעשייה ומלאכה/לפי השימוש .

3. אישורים.

3.1 אישור להעברת מקרקעין יינתן למי ששילם במזומן או בכרטיס אשראי את מלוא חובו למועצה בגין תשלומי החובה, לרבות ארנונה עד תום שנת המס שבמהלכה ניתן האישור, גם אם מועד תשלומם טרם הגיע. למשלם את יתרת החוב בהמחאה, יימסר האישור שבוע לאחר מועד הפירעון של ההמחאה.

397

3. הנחות ופטורים :

✓ הנחות ופטורים בארנונה יינתנו על יסוד הדינים כדלקמן :
תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993 .
בתוקף סמכותה לפי תקנה 2 לתקנות הנ"ל מחליטה המועצה לתת הנחה מארנונה למחזיק בנכס שנתקיימו לגביו התנאים כמפורט באותה תקנה על תקנות המשנה

שלה, לפי נוסח התקנות ביום אישור צו זה, בשיעורים שפורטו בכל תקנה משנה של אותה תקנה.

- 4.1 חוק הרשויות המקומיות (פטור חיילים, נפגעי מלחמה ושוטרים מארנונה), התש"ג-1953.
- 4.2 פקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938.
- 4.3 ההנחיות האחרונות שתינתנה בנושא על ידי משרד הפנים.

4. הסדרים ומועדי תשלומים :-

5.1 המועד הקבוע השנתי לתשלום מלוא הארנונה השנתית לשנה 2021 הוא 01/01/2021.

5.2 חרף האמור לעיל, חייב בארנונה כללית יהא רשאי לשלם את חוב הארנונה השנתי שלו ב-6 תשלומים דו חודשיים, שישולמו בתחילת כל חודש אי זוגי בתוספת הפרשי הצמדה, כאמור בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"מ-1980.

מועדי התשלומים יהיו :

16 ביולי 2021	16 בינואר 2021
16 בספטמבר 2021	16 במרץ 2021
16 בנובמבר 2021	16 במאי 2021

- 5.3 לא פרע אדם 2 תשלומים על פי הסדר התשלומים שנעשה עמו, יתבטל ההסדר וסעיף 5.2 יחול על יתרת תשלום החוב הבלתי מסולקת. במקרה כזה, היתרה הבלתי מסולקת תועמד לפירעון מידי ועליה תתווסף תוספת תשלומי פיגורים כאמור בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"מ-1980.
- 5.4 למשלמים מלוא חוב הארנונה השנתי(שוטף) עד 31/01/2021 יהיה זכאי להנחה בשיעור 2% מהסכום (הנחת תשלום מראש).

5.5 חייב המשלם מלוא הארנונה לשנת 2021 באמצעות הוראת קבע לבנק, או בגביה מרוכזת בתוספת הפרשי הצמדה, יהיה זכאי להנחה בשיעור 2% מהחוב.

6. השגה, ערר וערעור על קביעת ארנונה כללית

- 6.1 מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 יום מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
 - א. הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום.
 - ב. נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.
 - ג. אינו מחזיק בנכס במשמעותו בצו זה.
- 6.2 מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך 60 יום מיום קבלת ההשגה. לא השיב תוך 60 יום, יחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר

תוך תקופה זו, מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על 30 יום.

6.3 הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה בפני ועדת ערר.

6.4 על החלטת ועדת ערר רשאים העורר ומנהל הארנונה לערער לפני בית המשפט המחוזי בחיפה, וזאת תוך 30 יום מיום מסירת ההחלטה למערער.

שאדי בריק

גזבר המועצה
מגדל שמס

עופר לוי

חשב מלווה
מגדל שמס

דולאן אבו סאלח

יו"ר מועצה מקומית
מגדל שמס



مجدل شمس • מג'דל שמש • Majdal Shams
מועצה מקומית מג'דל שמש

11-06-2020

לכבוד:
חברי המועצה המקומית מג'דל שמש

מכובדי,

הנדון: בקשה להעלאה חריגה בארנונה ולשינוי סיווג לשנת 2021

בהתאם להוראות הדין, ובכלל זה סעיף 34 לפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש], שמחיל סעיף 276 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על המועצות המקומיות, חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגה יעדי התקציב), התשנ"ג – 1992, (להלן: "חוק ההסדרים"), תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007, (להלן: "תקנות ההסדרים"), הריני מתכבד להגיש לאישורכם הצעה בדבר הטלת ארנונה כללית לשנת 2021.

א. עדכון אוטומטי: % 1.1

1. כידוע, סכומי הארנונה הכללית המוטלים מדי שנת כספים הנם הסכומים שהגיעו כדין בשנת הכספים הקודמת (במקרה זה שנת 2020), בתוספת שיעור העדכון כהגדרתו בסעיף 7 לחוק ההסדרים (להלן: "שיעור העדכון"), כלומר, מדובר בעדכון אוטומטי שמקורו מחוק ההסדרים עצמו.
2. שיעור העדכון לשנת 2021 הנו % 1.1, (להלן: "שיעור העדכון לשנת 2020"), והמשמעות היא כי לתעריפי הארנונה לשנת 2020 מתווספים עוד % 1.1 ביחס לשיעורם בשנת 2020.

ב. בקשה לאישור חריג:

3. עפ"י חוק ההסדרים ותקנות ההסדרים, הרשות המקומית רשאית להטיל ארנונה שלא בהתאם לנוסחת העדכון, ובלבד שקיבלה לכך את אישור המליאה ולאחריו את אישור השרים, הכוונה היא לאישור שרי הפנים והאוצר, (להלן: "אישור חריג").
4. בגדרי בקשה זו, המועצה מבקשת ממליאת המועצה - ובכפוף לאישורה היא תפנה בבקשה מתאימה לאישור השרים - לקבל אישור חריג להעלאת הארנונה.
5. בקשה זו כוללת העלאה שאושרה ע"י המועצה במליאת המועצה בשנת 2020 ולא בוצעה.

אישור חריג כללי:

6. האישור החריג המבוקש הוא להעלות ב- 4% נוספים את שיעורי הארנונה ביחס לשיעוריהם בשנת 2020, (כלומר, תוספת של % 5.1 כולל שיעור העדכון האמור, בשיעור % 1.1), בגין כל הנכסים המחויבים בתחום המועצה המקומית מג'דל שמש.

רצ"ב העתק מהצעת צו הארנונה לשנת 2020 מצורף ומסומן כנספח א'



مجدل شمس • מג'דל שמש • Majdal Shams
מועצה מקומית מג'דל שמש

7. המשמעות הכספית של ההצעה, אם תאושר הבקשה להעלאה חריגה (4%), צפויה להערכתנו תוספת הכנסה של כ- 684,748 ₪. כלומר, זוהי תוספת ההכנסה הצפויה בשנת 2021, לעומת שנת 2020 בגין גביית מס ארנונה במועצה.

8. לדעתי, קיים צידוק ענייני להעלאה של שיעורי הארנונה ביחס לנכסי הישוב עצמו וביחס לנכסים המצויים בישובים דומים בארץ. וכידוע, בכל החלטה פיסקאלית שלובים וכרוכים זה בזה שיקולים של צורך לממן תקציב, שיקולי שוויון וצדק בחלוקת נטל המס, שיקולים הנוגעים להשפעתו הכלכלית והסוציאלית של המס. לכן, בבואה להטיל ארנונה, מותר למועצה להחליט, כי נטל הארנונה על אוכלוסיות ייעודיות או קבוצות מסוימות יהיה נמוך או גבוה יותר ביחס לכלל. בהקשר זה, למועצה מסור שיקול דעת רחב להחליט באם להעלות ו/או להוריד את שיעור המס במסגרת התעריף הקבוע.

9. הצורך בהעלאה חריגה:

- א. המועצה נמצאת בתוכנית הבראה, לאחר שנעשו כל הצמצומים בהוצאות ובשכר ולאחר נקיטת כל המאמצים ואמצעים על מנת לאזן תקציבית את המועצה לרבות הוצאת עובדים לפנסיה וצמצום בשכר ובכוננות, עדיין צפוי גירעון כספי שהמועצה חייבת לסגרו על מנת להתאזן ולמנוע תוכנית הבראה חדשה למועצה.
- ב. המועצה גובה בארנונה תעריפי מינימום.
- ג. הישוב מתפתח, העלויות של השירותים המוניציפליות בישוב עלו בכל התחומים, אשפה, חשמל וכו'.
- ד. כל העלאה וגביה נוספת בארנונה תסייע בהתפתחות הישוב והתקדמותו.
- ה. ההעלאה המבוקשת הומלצה ע"י משרד הפנים.

מטעמים אלה, ומטעמים אחרים שונים, נחוצה העלאה חריגה בארנונה.

10. המועצה מתבקשת לאשר את ההעלאה החריגה המוצעת בהתאם לצו המצורף ומסמיכה את ראש המועצה, הגזבר והיועץ המשפטי למועצה, לטפל בהגשת הבקשה לאישור חריג לשרים.

רצ"ב צו ארנונה מוצע לשנת 2021

ג. **הוספת סיווג חדש שמאשר ע"י טבלת תעריפים המעודכנת של משרד הפנים**
לא קיים בצו הארנונה של המועצה סיווג מתאים לנכסים שמוגדרים כמבנים חקלאיים, על כן התווסף בצו הארנונה סיווג מבנים חקלאיים לפי תעריף 20 ₪ למ"ר, יש לציין שתעריף המינימום הינו 0.1 ₪ למ"ר ותעריף המקסימום הינו 47.63 ₪ למ"ר.

רצ"ב טבלת תעריפי וסיווג נכסים של משרד הפנים לשנת 2021.


במבור הב,
שאדי בריק - רו"ח
גזבר המועצה