

עיריית אופקים

צו ארנונה כללית לשנת הכספים 2012

מתוקף סמכותה עפ"י פקודת העיריות {נוסח חדש} וחוק ההסדרים למשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 ובכפוף לחוק ההסדרים למשק המדינה לשנת הכספים 2006 (סעיף 7) ולאישור שרי הפנים והאוצר מטילה עיריית אופקים, על מחזיקי הנכסים, בתחום שיפוטה של העירייה, ארנונה כללית על נכסים לשנת- הכספים 2012 שתחילתה ביום 1.1.2012 וסיומה ביום 31.12.2012

צו הארנונה לשנת 2012 כולל העלאת תעריפי הארנונה בשיעור של 3.1% לעומת 2011. תעריפי הארנונה כפופים לחוק ההסדרים ולחיקוקים הרלוונטיים שייקבעו במהלך שנת הכספים.

* כל הגדרה או חלק מהגדרה או תעריף בצו הארנונה להלן, המסומנים בקו ובכוכבית (*) ומודגשים – מהווים שינוי חריג ומצריכים אישור שר הפנים או שרי הפנים והאוצר.

הודעה זו כוללת:

פרק א'- עקרונות כלליים והגדרות כלליות

פרק ב'- ארנונה לנכסי מגורים

פרק ג'- ארנונה על נכסים שאינם למגורים

פרק ד'- מועדי תשלום והנחות כלליות בארנונה

1. פרק א'- עקרונות כלליים והגדרות כלליות

1.1 הגדרות ועקרונות כלליים

1.1.1 כל מחזיק בתחום העירייה ישלם ארנונה כללית בגין נכס המוחזק על ידו עבור כל יחידת שטח של מטר רבוע או חלק ממנו וכל יחידת דונם או חלק ממנה כמפורט להלן בפרקים ב'- ג' להודעה.

1.1.2 מועד התגבשותו של חיוב בארנונה כללית לשנת הכספים 2012 הוא יום 1.1.2012.

1.1.3 בהודעה זו יחולו הכללים וההגדרות הבאים לגבי "בנין".

- א. יחול כל האמור בהגדרת "בנין" בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
- ב. מובהר בזאת כי המונח "מבנה" בהגדרתו של בנין לפי סעיף 269 שלעיל, כולל בתוכו את כל השטחים המקורים בו כולל מבואות המבנה, חדרי שירותים שבו, פרוזדורים, מרפסות סגורות, מרפסות פתוחות ומקורות, חדרי עזר, שטחי שירות, מחסן, וממ"ד וכיו"ב ולמעט מקלט שאינו בשימוש.
- ג. לצורך חישוב שטחו של בנין או מבנה, ייכללו שטחים כל השטחים המקורים כולל השטחים שמתחת לקירות היצוניים ושטחים שמתחת לקירות פנימיים של אותו בנין כחלק משטחו של אותו בנין.

ד. חישוב שטחו של בנין ייעשה לגבי כל קומה ו/או מפלס בנפרד, באופן ששטחו יכלול במצטבר את שטח כל קומותיו ומפלסיו.

1.1.4 שטחו של נכס ייקבע עפ"י יחידות שלמות. חלק מיחידת שטח נוסף, העודף על יחידת השטח השלמה האחרונה של נכס, השווה או העולה על 0.5 מ"ר או 0.5 דונם, לפי העניין, ייחשב כיחידת שטח שלמה נוספת.

1.1.5 סיווגו של נכס לעניין צו זה יקבע לפי הכללים דלהלן:

א. סיווגו של נכס יקבע לפי השימוש העיקרי בו. היינו, המטרה הדומיננטית לטובתה משמש הנכס במועד ובתקופת החיוב.

בהתאם לסיווג זה יחויב מחזיק הנכס בתשלום ארנונה עבור כל שטח הנכס.

ב. במידה ועל פי המבחן בסעיף קטן א. לעיל ניתן לשייך לנכס יותר מאשר סיווג אחד, ייקבע הסיווג לפיו יוטל החיוב בגינו בהתאם לכללים הבאים:

(1) היה אחד מהסיווגים האפשריים לאותו הנכס סווג כללי (כדוגמת מסחר) והשני חיוב ספציפי (כדוגמת בנק) ייקבע בהתאם לכללים הבאים:

(2) **באם ניתן לקבוע עפ"י חלוקת השטחים כי בנכס מתבצע יותר משימוש עקרי אחד - יקבע לכל שימוש כנ"ל הסיווג המתאים בצו הארנונה.***

ג. על אף האמור בסעיף קטן ב. לעיל, בבניין למגורים שנעשה בו שימוש לעסק, יסווג השטח המשמש למגורים לצורכי צו זה כשטח בנין למגורים ואילו השטח המשמש לעסק יסווג לצורכי צו זה כשטח בנין לעסק.

1.2 הגדרות כלליות

"נכסים", "בעל", "מחזיק", "בנין" - כהגדרתם של מונחים אלו בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
"מרתף" - מבנה או חלק ממנו הנמצא מתחת לפני הקרקע, כולו או רובו.
"סככה" - מבנה מקורה בכל צורה שהיא, אשר יש לו לכל היותר 2 קירות והמכוסה גג מכל סוג וחומר שהם.

"קרקע תפוסה" כהגדרתה בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
"שטח בנין" - שטחו המקורה של בנין ברוטו כולל קירות פנים וחוץ על כל מפלסיו לחלקיו כמפורט בסעיף 1.1.3 לעיל.

2. פרק ב' - ארנונה לבניינים למגורים

2.1 הגדרות

בפרק זה יוקנו למונחים הבאים ההגדרות הבאות:

"בית משותף" - כמשמעו בסעיף 60 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לרבות בנין הראוי להירשם כבית משותף מכוח סע' 77 א' לחוק.

בנין למגורים - בנין המיועד לשמש למגורים, למעט בנין המיועד לשמש למגורים אך משמש בפועל לעסק, בין שגרים בו ובין שלא גרים בו, בין שהינו בית פרטי ובין שהינו בית משותף.

מחסן במגורים - מבנה המשמש לאחסנה שלא למטרות עסק ומשמש לכך בפועל, אך אינו מהווה חלק מהבנין, או שהכניסה אליו אינה מבניין מגורים.

ממ"ד- מתחם מוגן דירתי כמשמעותו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990.

מקלט- מבנה או חלק ממנו אשר עפ"י היתר בניה ו/או עפ"י תקנות הג"א כמחסה לשעת חירום.

מרפסת, מרפסת גג, קומת עמודים מפולשת, קומת מסד- כהגדרתם בסעיף 1.00.1 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל-1970.

מרפסת מקורה- מרפסת של בנין למגורים, שיש לה תקרה מכל חומר שהוא ושגובהה לפחות 2.00 מטרים.

מרפסת פתוחה- כל מרפסת שאיננה מרפסת גג ושאיננה מרפסת מקורה.

סככת רכב- סככה המיועדת לשמש או המשמש בפועל לחניית כלי רכב.

חדר מכונות בבית פרטי צמוד קרקע- חדר בבית פרטי צמוד קרקע המשמש אך ורק למתקנים ומכונות הקבועים לרצפתו או לקירותיו והמשמשים לצרכי הסקה, חשמל, מיזוג אוויר וכיו"ב.*

רכוש משותף- כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ובתנאי שהנם בחזקתם של כלל בעלי הרכוש בבית המשותף, לרבות חדרי חשמל, חדרי מדרגות, חדרי גז, מקלטים וכיו"ב.

שטח בנין למגורים לצורך חיוב בארנונה- לרבות מחסן במגורים, מקלט שיש בו שימוש **ממ"ד***, חדרי עזר שאינם מקלטים, מרתף, מרפסת מקורה, סככת רכב, **סככה*** שטח צמוד למגורים ושטח מקורה כלשהוא, למעט מרפסת גג, מרפסת פתוחה, קומת עמודים מפולשת, קומת מסד, חדר מכונות בבתים פרטיים צמודי קרקע ומקלט.

שטח רכוש משותף בית משותף למגורים- יילקחו בחשבון לצורך חיוב ארנונה, שטחי הרכוש המשותף, אשר יחולקו בין מחזיקי הדירות באופן יחסי לשטח דירתם העיקרי מתוך סך שטחי הדירות העיקריים ושטח זה יתווסף לשטח העיקרי ויחויב בסיווג מגורים*.

שטח צמוד- שטח שעיקר שימושו עם בנין למגורים כחצר וכגינה או לכל צורך אחר ושטחו אינו עולה על 50 מ"ר.

2.2 החיוב בארנונה כללית לנכס מגורים

תעריף בש"ח למ"ר לשנת 2012	סוג הנכס	סיווג
34.49	101	מחזיק בבנין למגורים בתחום שיפוט העיריה, ישלם ארנונה כללית למגורים לפי שטח הבנין למגורים המוחזק על ידו, למעט בגין שטח מרתף, מרפסת מקורה, סככה רכב, וקרקע תפוסה כמפורט להלן:
8.21		מרתף שגובהו כולו עד 2.2 מטרים
34.49		<u>מרתף שגובהו לפחות 50% משטחו מעל 2.2 מטרים*</u>
16.42		מחזיק במרפסת מקורה בתחום שיפוטה של העירייה ישלם ארנונה כללית למגורים לפי שטח המרפסת המקורה המוחזקת על ידו כמפורט להלן.

17.26		מחזיק סככת רכב בתחום שיפוטה של העירייה ישלם ארנונה כללית למגורים לפי שטח סככת הרכב המוחזקת על ידו כמפורט להלן.

2.3.11 הנחות בארנונה

מועצת הרשות מאשרת את שיעורן המרבי של ההנחות בארנונה המפורטות בתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההנחות") למעט ההנחות הבאות ששיעורן נקבע כדלקמן:

- (1) נכה הזכאי לקצבה חודשית מלאה כמשמעותה בסעיף 127 ל"ו לחוק הביטוח הלאומי אשר דרגת אי כושר השתכרותו היא בשיעור 75% ומעלה זכאי להנחה בשיעור 80% מתשלום ארנונה לגבי 100 מ"ר ראשונים בלבד משטח בנין המגורים ובלבד שאין בבעלותו נכס נוסף.
- (2) נכה אשר טרם קבלת קצבת הזקנה, נקבעה לו לצמיתות דרגת אי כושר השתכרות בשיעור של 75% ומעלה עפ"י סעיף 127 ל"ו לחוק הביטוח הלאומי- יהא זכאי להנחה בשיעור של 80% מתשלום ארנונה לגבי 100 מ"ר ראשונים בלבד משטח בנין המגורים ובלבד שאין בבעלותו נכס נוסף.

2.3.12 על אף האמור בסעיף 13(א) לתקנות ההנחות, קובעת מועצת הרשות הנחה לנכס ריק בשיעורים אלה:

- (1) עד 6 חודשים- הנחה עד 100%.
- (2) מהחודש ה 7 עד החודש ה 12 – הנחה עד 66%.
- (3) מהחודש ה 13 עד החודש ה 18 הנחה עד 50%.
- (4) מהחודש ה 19 עד החודש ה 24 – הנחה עד 25%.

הנחת נכס ריק תינתן בכפוף לתנאים הבאים:

- אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה של 30 יום לפחות.
- המבקש יגיש בקשה מנומקת לוועדת ההנחות שתהיה מוסמכת לדון ולהחליט בבקשה.
- הוגש תצהיר חתום בפני עו"ד על היות הנכס ריק מכל חפץ ואדם.

2.3.13 ע"פ סעיף 12 (א) לתקנות, העירייה קובעת הנחה לנכס חדש וריק בשיעורים אלה:

עד 12 חודשים- הנחה עד 100%.

בכפוף לתנאים הבאים:

- מיום שנסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש ואין משתמשים בו במשך תקופה רצופה.
- המבקש יגיש בקשה מנומקת לוועדת ההנחות שתהיה מוסמכת לדון ולהחליט בבקשה.
- הוגש תצהיר חתום בפני עו"ד על היות הנכס ריק מכל חפץ ואדם.
- התקבלה חוות דעתו של מהנדס העיר.

את פרוט ההנחות בארנונה עפ"י תקנות ההנחות ניתן לקבל במחלקת הגבייה.

2.3.14 מועדי הגשת בקשות להנחה

מבקש הנחה ימסור בקשתו למח' הגביה לגבי שנת המס 2012 לא יאוחר מיום 30.06.2012 בקשה שתימסר לאחר מועד זה ותאושר, תזכה את מבקש בהנחה בתחולה מיום הבקשה בלבד, למעט בהנחות שלא נדרש להגיש בגינן בקשה. בכל מקרה לא תינתן הנחה רטרואקטיבית לפני שנת המס 2012.

3. פרק ג' - הטלת ארנונה על נכסים שאינם למגורים

3.1 הגדרות

בפרק זה יוקנו למונחים הבאים ההגדרות הבאות:

"אדמה חקלאית" - כהגדרתה בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

"אדמת שלחין" - אדמה חקלאית המשמשת לגידולי שלחין.

"בנין לעסק" - כל שטחי הבניין מקורים, בין שהינם מבנה אחד ובין שהינם תשלובת מבנים, המיועדים לשמש או המשמשים בפועל לקיום פעילות מסוג עסק לרבות: מרתפים, מחסנים, סככות, גלריות, בין שהנם בנויים כמבנה אחד ובין שהנם פזורים כמספר מבנים.

"בנק" - בנק וכל תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק בנק ישראל תשי"ג-1954 ו"תאגיד אחזקה בנקאית" כהגדרתו בתיק הבנקאות ורישוי תשמ"ג-1981 ובכלל זאת: משרדים, מחסנים ומבני עזר אחרים המשמשים תאגיד בנקאי כאמור.

"בית מלון" - כהגדרתו בסעיף 1 לחוק שירותי תיירות, תשל"ו-1976.

"חברת ביטוח" מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח, תשמ"א-1981.

"חניון" - שטח מקרקעין מקורה ושאינו מקורה המשמש לחנייתם של כלי רכב בתשלום.

"מבנה חקלאי" - מבנה של קבע הנמצא על אדמה חקלאית, המשמש לצורכי חקלאות.

"מחסן" - מבנה או חלק ממבנה המשמש לאחסנה בלבד, אך אינו מהווה חלק מבניין עסק או שהכניסה אליו אינה מבניין העסק, כך שאינו משמש לקבלת לקוחות.

"נכס לתעשייה" - נכס המצוי באזור תעשייה* שעיקר שימושו הינו כמפעל לצורכי ייצור של סחורות, ידע וכיו"ב.

"בית מלאכה" - נכס, שאינו נכס לתעשייה, המשמש למטרה עסקית שעניינה עיסוק בתיקון, הרכבה או בטיפול בסחורות, כגון: מוסכים לכלי רכב, מסגריות, נגריות, מספרות, סנדלריות וכיו"ב.

"משרד" - נכס המשמש למטרה עסקית שעניינה מתן שירותים, שאינם תעשייה או מסחר, כגון: משרדי עורכי דין, רואי חשבון, שמאים, מתווכים, משרדי חברות ועסקים* וכיו"ב.

"נכס למסחר" - נכס המשמש לעסק, שמטרתו העיקרית הנה קניה או מכירה של סחורות וטובין.

"עסק" - כל פעילות ושימוש שאינם למטרת מגורים.

"שטח בנין המשמש לעסק לצורך חיוב בארנונה"- כל שטחי הבניין מקורים, בין שהינם מבנה אחד ובין שהינם תשלובת מבנים, המיועדים לשמש או המשמשים בפועל לקיום פעילות מסוג עסק לרבות: מרתפים, מחסנים, סככות, גלריות, בין שהנם בנויים כמבנה אחד ובין שהנם פזורים כמספר מבנים לרבות מפלסיו, קומותיו ומבניו השונים של הבניין כמפורט בסעיף 1.1.3 לעיל.

"שטח צמוד"- שטח קרקעי בלתי מקורה, שעיקר שימושו עם המבנה הצמוד כחצר וכגינה או לכל צורך אחר, אך לא יותר מ-50 מ"ר.

"שלחין"- גידול צמחים באמצעות השקיה.

"תחנת דלק"- מבנה, אשר נעשה בו שימוש לאספקת דלקים, לרבות מבנים לסיכה ורחיצה המצויים בסמוך לו ומבנים אחרים המשמשים את תחנת הדלק, מחסנים, סככות, משרדים וכיו"ב.

3.2 החיוב בארנונה כללית לנכס שאינו משמש למגורים

מחזיק בשטח בנין לעסק שבתחום שיפוטה של העירייה, יחויב בתשלום ארנונה כללית עפ"י השטחים בהם הוא מחזיק, ובהתאם לסוג העסק המתנהל בנכס על השטח שבחזקתו, כמפורט להלן:

תעריף בש"ח למ"ר לשנת 2012	מס' סיווג	סיווג	
	200-201	נכסים המשמשים למסחר, משרדים ושירותים	3.2.1
70.92		א. מבנים המשמשים למשרד, למסחר, לשירותים או לכל עסק שלא נקבע לו סיווג בסיווגים המנויים להלן	
118.04	230	ב. תחנת דלק	
84.84		ג. בתי מלון	
786.86	330	ד. בנקים וחברות ביטוח	
338.28	340	ה. תיבות דואר	
111.85		ו. מתקני חשמל לרבות תחנות כח, תחנות השנאה וכיו"ב*	
	400	נכסים המשמשים לתעשייה	3.2.2
41.49		א. נכס לתעשייה לרבות בתי תוכנה- בגין 40 מ"ר הראשונים	
50.73		נכס לתעשייה לרבות בתי תוכנה- בגין כל 1 מ"ר נוסף מעל 40 מ"ר הראשונים עד 100 מ"ר (כולל)	
51.57		נכס לתעשייה לרבות בתי תוכנה- בגין כל מ"ר נוסף מעל 100 מ"ר	
	300-303	בתי מלאכה	3.2.3
45.96		בתי מלאכה- בגין 40 מ"ר הראשונים	
56.18		בתי מלאכה- בגין כל 1 מ"ר נוסף מעל 40 מ"ר הראשונים עד 100 מ"ר כולל	
60.86		בתי מלאכה- בגין כל 1 מ"ר נוסף מעל 100 מ"ר	
		אדמה חקלאית-לדונם	3.2.4
59.40	602	אדמת שלחין	3.2.4
57.90	601	אדמה חקלאית שאינה א. שלחין	
36.94	699	מבנה חקלאי	3.2.5

3.22	700	קרקע תפוסה ושטח צמוד	3.2.6
19.86		קרקע תפוסה למתקני השמל לרבות תחנות כח, תחנות השנאה וכיו"ב*	3.2.6.1
21.03	890	חניונים	3.2.7
42.11	910	בריכות שחייה	3.2.8

פרק ד' - הנחות אחרות, הוראות כלליות ומועדי תשלום

4.1 הנחה בארנונה כללית למשלמים מראש

- 4.1.1 המשלמים את הארנונה הכללית מראש לכל שנת כספים 2012 עד יום 31.1.2012 יהיו זכאים להנחה שנתית בשיעור של 2%.
- 4.1.2 המשלמים מראש יהיו משוחררים מהפרשי הצמדה המוטלים עפ"י החוק, אך לא יהיו משוחררים מעדכונים שיקבעו עפ"י החוק.

4.2 הנחה למשלמי ארנונה ע"י הוראת קבע

- 4.2.1 המשלמים את הארנונה הכללית ע"י מתן הרשאה לחיוב חשבונם בבנק או הרשאה למשכורתם, יהיו זכאים להנחה של 2% מחיוב הארנונה השנתי.
- 4.3 הזכאי ליותר מהנחה אחת (פרט למשלמי ארנונה מראש ומשלמים בהרשאה למשכורתם או בהרשאה לבנק), כאמור בסעיפים לעיל ייהנה מהנחה אחת בלבד, בשיעור ההנחה הגבוה שבהן.
- 4.4 המקבל הנחה במהלך השנה, יזוכה חשבונו מיום שקבעה העירייה.

4.5 מועדי תשלום הארנונה הכללית לשנת 2012

א. מבלי לפגוע במועד תחולת הארנונה ולנוחות התושבים, הוחלט לאפשר: לשלם את החיוב הכולל בארנונה לכל השנה מראש עד 31.1.2012 או ב-6 תשלומים שווים וצמודים ובמועדים המפורטים להלן: 16.1.2012, 16.3.2012, 16.5.2012, 16.7.2012, 16.9.2012

16.11.2012, כאשר כל תשלומים צמוד עפ"י החוק ובתנאי שכל תשלום ישולם במועד, (להלן - "ההסדר").

לבעלי הוראת קבע יבוצע הניכוי מהבנק בסוף כל חודש. אם יחול סוף החודש בשבת ו/או חג - יבוצע הניכוי ביום האחרון של החודש שאינו שבת ו/או חג.

ב. לא פרע מחזיק במועד 2 תשלומים עפ"י ההסדר בס"ק א' הנ"ל - יתבטל ההסדר.

ג. חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) תש"ם 1980 יחול על יתרת החוב.

ד. הסדר זה לא יחול במקרים האלה:

- 1) נדרשה העירייה לתת אישור המעיד על גמר חשבון וסילוק חובות כתנאי לביצוע פעולה כלשהיא בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), להעברת זכויות בנכס למשכנתא ו/או כל אישור אחר כיו"ב, ישלם המחזיק לעירייה במזומן בלבד גם את חיוב הארנונה היחסי המגיע ממנו עד המועד הקבוע באישור הנדרש ביום בו פג תוקפו.
- 2) תשלום ארנונה על אדמה חקלאית.

עדכונים בצו הארנונה לשנת 2012:

בדעת העירייה להגיש בקשה למשרד הפנים לאישור העלאת תעריפי הארנונה לשנת 2012:
למגורים- בשיעור של 5%
לעסקים ולכלל הנכסים שאינם למגורים- בשיעור של 7.5%
העלאה זו כפופה לאישור משרד הפנים ותחול מחודש ינואר 2012 באופן רטרואקטיבי.

צביקה גרינגולד

ראש עיריית אופקים