



עיריית אופקים

צו ארנונה כללית לשנת הכספים 2023

מתוקף סמכותה עפ"י פקודת העיריות [נוסח חדש], חוק ההסדרים למשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 והתקנות שהותקנו מכוחם, מטילה עיריית אופקים, על מחזיקי הנכסים, בתחום שיפוטה של העירייה, ארנונה כללית על נכסים לשנת הכספים 2023.

צו הארנונה לשנת 2023 כולל העלות תעריפי הארנונה בשיעור של 1.37% לעומת 2022 .

1. פרק א' - עקרונות כלליים והגדרות כלליות

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.

1.2. מועד התגבשותו של חיוב בארנונה כללית לשנת הכספים 2023 הוא 1.1.2023.

1.3. הגדרות :

- 1.3.1. "נכסים", "בעל", "מחזיק", "קרקע תפוסה", "אדמה חקלאית", "בנין" - כהגדרתם של מונחים אלו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
- 1.3.2. "שטח בנין" - שטחו המקורה של בנין ברוטו כולל קירות פנים וחוף על כל מפלסיו וחלקיו, לרבות, 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.
- 1.3.3. "מרתף" - מבנה או חלק ממנו הנמצא מתחת לפני הקרקע, כולו או רובו.
- 1.3.4. "סככה" - מבנה מקורה בכל צורה שהיא, אשר יש לו לכל היותר 2 קירות והמכוסה גג מכל סוג וחומר שהם.
- 1.3.5. "שטח צמוד" - שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה הצמוד כחצר וכגינה או לכל צורך אחר ושטחו אינו עולה על 50 מ"ר.
- 1.3.6. "איזור דרומי א" - איזור תעשייה שטחו מפורט בתכנית מפורטת מס' 127/03/23
- 1.3.7. "איזור שכונת הפארק" - איזור מגורים ששטחו מפורט בתכנית מפורטת מס' 126/03/23 והידוע גם בשם "אפיקי דימרי"

1.4. הגדרות למגורים :

- 1.4.1. "בית משותף" - כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לרבות בנין הראוי להירשם כבית משותף מכוח סעי' 77א' לחוק.
- 1.4.2. 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.
- 1.4.3. מחסן במגורים - מבנה המשמש לאחסנה שלא למטרות עסק ומשמש לכך בפועל, אך אינו מהווה חלק מהבנין, או שהכניסה אליו אינה מבנין מגורים.
- 1.4.4. ממ"ד - מתחם מוגן דירתו כמשמעותו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990.
- 1.4.5. מקלט - מבנה או חלק ממנו אשר עפ"י היתר בניה ו/או עפ"י תקנות הג"א כמחסה לשעת חירום.
- 1.4.6. מרפסת, מרפסת גג, קומת עמודים מפולשת, קומת מסד - כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

- 1.4.7. מרפסת מקורה- מרפסת של בנין למגורים, שיש לה תקרה מכל חומר שהוא ושגובהה לפחות 2.00 מטרים.
- 1.4.8. מרפסת פתוחה- כל מרפסת שאיננה מרפסת גג ושאננה מרפסת מקורה.
- 1.4.9. סככת רכב- סככה המיועדת לשמש או המשמשת בפועל לחניית כלי רכב.
- 1.4.10. 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.
- 1.4.11. 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.
- 1.4.12. 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, ומקלט שאינו בשימוש.

1.5. הגדרות לנכסים שאינם משמשים למגורים

- 1.5.1. "אדמת שלחין"- אדמה חקלאית המשמשת לגידולי שלחין.
- 1.5.2. "שלחין"- גידול צמחים באמצעות השקיה.
- 1.5.3. "מבנה חקלאי"- מבנה של קבע הנמצא על אדמה חקלאית, המשמש לצורכי חקלאות.
- 1.5.4. "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.
- 1.5.5. "בנק"-בנק וכל תאגיד בנקאי שהגדרתו בחוק בנק ישראל תשי"ג- 1954 ו"תאגיד אחזקה בנקאית" שהגדרתו בתיק הבנקאות ורישוי תשמ"ג- 1981 ובכלל זאת: משרדים, מחסנים ומבני עזר אחרים המשמשים תאגיד בנקאי כאמור.
- 1.5.6. "בית מלון"- שהגדרתו בסעיף 1 לחוק שירותי תיירות, תשל"ו- 1976.
- 1.5.7. "חברת ביטוח" מבטח שהגדרתו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח, תשמ"א- 1981.
- 1.5.8. "חניון"- שטח מקרקעין מקורה ושאינו מקורה המשמש לחנייתם של כלי רכב בתשלום.
- 1.5.9. "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.
- 1.5.10. "מחסן"- מבנה או חלק ממבנה המשמש לאחסנה בלבד, אך אינו מהווה חלק מבנין עסק או שהכניסה אליו אינה מבנין העסק, כך שאינו משמש לקבלת לקוחות.
- 1.5.11. "נכס לתעשייה"- נכס שעיקר שימושו הינו כמפעל לצורכי ייצור של סחורות, ידע וכיו"ב.
- 1.5.12. "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.
- 1.5.13. "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.
- 1.5.14. "נכס למסחר"- נכס המשמש לעסק, שמטרתו העיקרית הנה קנייה או מכירה של סחורות וטובין.
- 1.5.15. "עסק"- כל פעילות ושימוש שאינם למטרת מגורים.
- 1.5.16. "שטח בנין המשמש לעסק לצורך חיוב בארנונה"- כל שטחי הבניין המקורים, 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.

1.6. שיטת חישוב השטח:

- 1.6.1. לצורך חישוב שטחו של בנין או מבנה, ייכללו כל השטחים המקורים כולל השטחים שמתחת לקירות חיצוניים ושטחים שמתחת לקירות פנימיים של אותו בנין כחלק משטחו של אותו בנין.
- 1.6.2. חישוב שטחו של בנין ייעשה לגבי כל קומה ו/או מפלס בנפרד, באופן ששטחו יכלול במצטבר את שטח כל קומותיו ומפלסיו.
- 1.6.3. 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.

1.7. סיווג של נכס:

- 1.7.1. סיווג 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.
- 1.7.2. במידה ועל פי מבחן השימוש העיקרי, ניתן לשייך לנכס יותר מאשר סיווג אחד בהתאם לצו, קרי, ישנם בנכס שני שימושים עיקריים, ייקבע הסיווג בהתאם לכללים הבאים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט:
 - 1.7.2.1. סיווג ספציפי של נכס יגבר על סיווג כללי.
 - 1.7.2.2. בכל מקרה בו ניתן לבצע חלוקת שטחים ברורה בנכס, יסווג כל חלק נכס בהתאם לשימוש הנעשה בו בפועל.
- 1.7.3. על אף האמור לעיל, בבניין למגורים שנעשה בו שימוש לעסק, יסווג השטח המשמש למגורים כמגורים ואילו השטח המשמש לעסק יסווג כעסק.

2. פרק ב' - ארנונה לבניינים למגורים

2.1. חיוב בארנונה כללית לנכס מגורים

סיווג	סוג הנכס	תעריף בש"ח למ"ר לשנת 2022
מגורים, למעט מרתף, מרפסת מקורה, סככת רכב וקרקע תפוסה כהגדרתם להלן:	101	43.66
מרתף שגובה כולו עד 2.2 מטרים (25% מתעריף מגורים)	105	10.88
מרפסת מקורה (50% מתעריף מגורים)	110	21.84
סככת רכב (50% מתעריף מגורים)	121	21.84
באיזור שכונת הפארק- מגורים, למעט מרתף, מרפסת מקורה, סככת רכב וקרקע תפוסה כהגדרתם להלן:	132	45.83
באיזור שכונת הפארק- מרתף שגובה כולו עד 2.2 מטרים (25% מתעריף מגורים)	133	11.42
באיזור שכונת הפארק- מרפסת מקורה (50% מתעריף מגורים)	134	22.88
באיזור שכונת הפארק- סככת רכב (50% מתעריף מגורים)	136	22.88

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

3.1. החיוב בארנונה כללית לנכס שאינו משמש למגורים

תעריף בש"ח למ"ר לשנת 2022	מס' סיווג	סיווג	
	200-201	נכסים המשמשים למסחר, משרדים ושירותים	3.1.1
91.92	200-220	מבנים המשמשים למשרד, למסחר, לשירותים או לכל עסק שלא נקבע לו סיווג בסיווגים המנויים להלן	א.
153.02	230	תחנת דלק	ב.
109.97	319	בתי מלון	ג.
1020.05	330	בנקים וחברות ביטוח	ד.
438.52	340	תיבות דואר	ה.
144.99		מתקני חשמל לרבות תחנות כח, תחנות השנאה וכיו"ב	ו.
	400-430	נכסים המשמשים לתעשייה	3.1.2
53.77		נכס לתעשייה לרבות בתי תוכנה- בגין 40 מ"ר הראשונים	א.
65.74		נכס לתעשייה לרבות בתי תוכנה- בגין כל 1 מ"ר נוסף מעל 40 מ"ר הראשונים עד 100 מ"ר (כולל)	ב.
66.85		נכס לתעשייה לרבות בתי תוכנה- בגין כל מ"ר נוסף מעל 100 מ"ר	ג.
	300-303	בתי מלאכה	3.1.3
59.58		בתי מלאכה- בגין 40 מ"ר הראשונים	
72.83		בתי מלאכה- בגין כל 1 מ"ר נוסף מעל 40 מ"ר הראשונים עד 100 מ"ר כולל	
78.91		בתי מלאכה- בגין כל 1 מ"ר נוסף מעל 100 מ"ר	
		אדמה חקלאית-לדונם	3.1.4
76.99	602	אדמת שלחין	3.1.4
75.04	601	אדמה חקלאית שאינה א. שלחין	
44.54	699	מבנה חקלאי	3.1.5
4.18	700	קרקע תפוסה ושטח צמוד	3.1.6
25.75	702	קרקע תפוסה למתקני חשמל לרבות תחנות כח, תחנות השנאה וכיו"ב	3.2.6.1
25.35	890	חניונים	3.2.7
50.76	910	בריכות שחייה	3.2.8

		נכסים באיזור דרומי א	3.3
		נכסים המשמשים למסחר, משרדים ושירותים	3.3.1
96.50		א. מבנים המשמשים למשרד, למסחר, לשירותים או לכל עסק שלא נקבע לו סיווג בסיווגים המנויים להלן	
160.68		ב. תחנת דלק	
115.47		ג. בתי מלון	
1071.05		ד. בנקים וחברות ביטוח	
460.44		ה. תיבות דואר	
152.24		ו. מתקני חשמל לרבות תחנות כח, תחנות השנאה וכיו"ב	
		נכסים המשמשים לתעשייה	3.3.2
56.44		א. נכס לתעשייה לרבות בתי תוכנה- בגין 40 מ"ר הראשונים	
69.02		ב. נכס לתעשייה לרבות בתי תוכנה- בגין כל 1 מ"ר נוסף מעל 40 מ"ר הראשונים עד 100 מ"ר (כולל)	
70.20		ג. נכס לתעשייה לרבות בתי תוכנה- בגין כל מ"ר נוסף מעל 100 מ"ר	
		בתי מלאכה	3.3.3
62.56		בתי מלאכה- בגין 40 מ"ר הראשונים	
76.47		בתי מלאכה- בגין כל 1 מ"ר נוסף מעל 40 מ"ר הראשונים עד 100 מ"ר כולל	
82.84		בתי מלאכה- בגין כל 1 מ"ר נוסף מעל 100 מ"ר	
		אדמה חקלאית-לדונם	3.3.4
80.84		אדמת שלחין	3.3.5
78.79		אדמה חקלאית שאינה א.שלחין	
46.76		מבנה חקלאי	3.3.6
4.39		קרקע תפוסה ושטח צמוד	3.3.7
27.03		קרקע תפוסה למתקני חשמל לרבות תחנות כח, תחנות השנאה וכיו"ב	3.3.8
26.61		חניונים	3.3.9
53.29		בריכות שחייה	3.4

4. פרק ד'- הנחות, הוראות כלליות ומועדי תשלום

4.1 הנחות בארנונה

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

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

4.1.1.1. 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.

4.1.1.2. 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.

4.1.1.3. מבחן ההכנסה בתוספת הראשונה לתקנות ההנחות בהפחתת 15% מהשיעור המרבי המפורסם בתקנות ההנחה.

4.1.2. בהתאם לאמור בסעיף 13(א) לתקנות ההנחות, קובעת מועצת הרשות הנחה לנכס

ריק (נכס מגורים ו/או נכס שלא משמש למגורים) בשיעורים אלה:

4.1.2.1. עד 6 חודשים- הנחה של 100%.

4.1.2.2. לאחר מכן הנכס יחוייב במלואו

בהתאם להגדרות בתקנות ובכפוף לתנאים הבאים:

- ההנחה תינתן למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו ברציפות במשך תקופה כאמור שהתחילה ביום שחדלו להשתמש בו.
- במניין התקופה המצטברת לא תובא בחשבון תקופה הפחותה מ-30 ימים בהם עמד הבניין ריק ברציפות.
- הנחה כאמור תינתן לגבי נכס פעם אחת בלבד כל עוד לא שונתה הבעלות בו.
- על המבקש להודיע בכתב לעירייה בצירוף תצהיר חתום בפני עו"ד על היות הנכס ריק מכל חפץ ואדם, המציין את המועד בו החל הבניין להיות ריק וכן אסמכתאות המעידות על אי שימוש במים וחשמל לתקופה הרלבנטית.

ככל שנעשה שימוש מחדש בנכס שמחזיק בו היה זכאי להנחה על פי סעיף זה, יודיע על כך המחזיק או בעל הנכס לרשות המקומית, בדרך שתורה הרשות המקומית, 7 ימים בטרם נעשה שימוש מחדש בנכס

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

4.1.3.1. עד 12 חודשים- הנחה של 100%.

4.1.3.2. לאחר מכן הנכס יחוייב במלואו

בהתאם להגדרות בתקנות ובכפוף לתנאים הבאים:

- ההנחה תינתן למחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש, ריק, מיום שנסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש ואין משתמשים בו במשך תקופה רצופה.
- המבקש יגיש בקשה בכתב מראש בצירוף תצהיר חתום בפני עו"ד על היות הנכס ריק מכל חפץ ואדם המציין את המועד בו החל הבניין להיות ריק וכן אסמכתאות המעידות על אי שימוש במים וחשמל לתקופה הרלבנטית.
- הנחה כאמור תינתן לגבי נכס פעם אחת בלבד כל עוד לא שונתה הבעלות בו
-

4.1.4. ע"פ סעיף 13 לתקנות, העירייה קובעת הנחה לחייל מילואים פעיל בשיעור של 5%

לעניין זה, "חייל מילואים פעיל" – חייל מילואים כהגדרתו בחוק שירות המילואים, התשס"ח-2008, המחזיק בתעודת משרת מילואים פעיל תקפה שנתן לו צבא הגנה לישראל או באישור תקף שנתן לו צבא הגנה לישראל על כך שהוא משרת מילואים פעיל

4.1.5. מועדי הגשת בקשות להנחה

מבקש הנחה ימסור בקשתו למח' הגביה לגבי שנת המס 2023 לא יאוחר מיום 30.06.2023 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 2023.

4.1.6. הזכאי ליותר מהנחה אחת (פרט למשלמי ארנונה מראש ומשלמים בהרשאה למשכורתם או בהרשאה לבנק כפי שיפורט להלן) ייהנה מהנחה אחת בלבד, בשיעור ההנחה הגבוה שבהן.

4.1.7. המקבל הנחה במהלך השנה, יזוכה חשבונו מיום שקבעה העירייה.

4.2. הנחה בארנונה כללית למשלמים מראש

4.2.1. המשלמים את הארנונה הכללית מראש לכל שנת כספים 2023 עד יום 31.1.2023 יהיו זכאים להנחה שנתית בשיעור של 2%.

4.2.2. המשלמים מראש יהיו משוחררים מהפרשי הצמדה המוטלים עפ"י החוק, אך לא יהיו משוחררים מעדכונים שיקבעו עפ"י החוק.

4.3. הנחה למשלמי ארנונה ע"י הוראת קבע

4.3.1. המשלמים את הארנונה הכללית ע"י מתן הרשאה לחיוב חשבונם בבנק או הרשאה למשכורתם, יהיו זכאים להנחה של 2% מחיוב הארנונה השנתי.

4.4. מועדי תשלום הארנונה הכללית לשנת 2023

5.

5.1.1. מבלי לפגוע במועד תחולת הארנונה ולנוחות התושבים, הוחלט לאפשר לשלם את החיוב הכולל בארנונה לכל השנה מראש עד 31.12.23 או ב-6 תשלומים שווים וצמודים ובמועדים המפורטים להלן: 16.1.2023, 16.3.2023, 16.5.2023, 16.7.2023, 16.9.2023, 16.11.2023, כאשר כל תשלומים צמוד עפ"י החוק ובתנאי שכל תשלום ישולם במועד, (להלן - "ההסדר").

5.1.2. 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.

5.1.3. לא פרע מחזיק במועד 2 תשלומים עפ"י ההסדר לעיל, יתבטל ההסדר.

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

5.1.5. הסדר זה לא יחול במקרים האלה:

5.1.5.1. 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.

5.1.5.2. תשלום ארנונה על אדמה חקלאית.

איציק דנינו

ראש עיריית אופקים