

לכבוד

חברי מועצת קדימה צורן

אדון/גברת נכבד/ה

שלום רב,

הצעת צו הארנונה לשנת 2020 - דברי הסבר : הנדון:

בהתאם להוראות סעיף 34א' לפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש] וסעיף 276(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], ובהתאם לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגה יעדי התקציב) התשנ"ג - 1992 (להלן: "חוק ההסדרים"), והתקנות מכוחו, הריני מתכבד להגיש לאישורכם הצעה בדבר הטלת ארנונה כללית לשנת 2020.

התעריפים שמופיעים בצו המיסים מושתתים על בסיס 1.1.19. כאשר התעריפים כפופים לכל שינוי שיחול עפ"י חוק בין לגבי העלאת התעריפים ובין לגבי הורדתם, וכפוף לשינויים שיאושרו בחקיקה לכשיאושרו.

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.

א. עדכון שיעורים

1. כידוע, סכומי הארנונה הכללית המוטלים מדי שנת כספים הנם הסכומים שהגיעו כדין בשנת הכספים הקודמת (במקרה זה שנת 2019), בתוספת שיעור העדכון כהגדרתו בסעיף 7 לחוק ההסדרים (להלן: "שיעור העדכון"). כלומר, מדובר בעדכון אוטומטי שאינו תלוי בהחלטת מועצה, ומקורו נובע מחוק ההסדרים עצמו.
2. שיעור העדכון לשנת 2020 הנו 2.58% (להלן: "שיעור העדכון לשנת 2020"). כאמור, מדובר בעדכון המצטרף אל תעריפי הארנונה לשנת 2019 באופן אוטומטי ולגביו אין לרשות המקומית שיקול דעת בבואה להחליט על הטלת הארנונה לשנת 2020. מבוקש אפוא לאשר את שיעור העדכון לשנת 2020.

ב. הוספת סיווג "מחסנים למטרת מסחר לרבות מחסני שיווק" בצו הארנונה

הצעה:

3. מובא לאישור מועצה תיקון בסעיף 2 לצו הארנונה לשנת 2020, כך שיתווסף תת סיווג חדש סעיף 2.3.2 "מחסנים למטרת מסחר לרבות מחסני שיווק", מוצע לאשר תעריף הגבוה ב-10% מתעריף המינימום הקבוע לסיווג "מסחר" שיעמוד על 75.13 ₪ למ"ר.

הגדרת הסיווג:

"מחסן למטרת מסחר - מבנה המשמש לאחסנת טובין של בית העסק בלבד, עם כניסה ויציאה נפרדת לעסק כך שהלקוחות אינם מבקרים בו, וישנה הפרדה בינו לבין מבנה העיקרי לעסק, ואין הוא משמש למטרות מכירה או תצוגה"

"מחסן שיווק - מחסן המשמש כאתר שיווק לתוצרת כל שהיא, ממפעלים מהארץ או מחו"ל לעסקים אחרים בסיטונאות או ליחידים (שלא באמצעות קופה רושמת)"

הסבר להוספת הסיווג:

4. בצווי הארנונה שעד לשנת 2019 (כולל) לא היה קיים סיווג בצו הארנונה של המועצה לשימוש של נישומים בנכסים כ"מחסנים" בשימוש מסחרי, כך שהסיווג והתעריף של מחסן היה "מסחר".
5. במהלך השנים האחרונות הוגשו השגות ועררים כנגד המועצה בנוגע לסיווג הארנונה של מחסנים בשימוש מסחר, הטענה שעלתה כי השימוש שנעשה בנכסים הינו "מחסן" ולכן הסיווג צריך להיות "מחסנים במבני תעשייה" ולא "מסחר".
6. וועדת הערר לענייני ארנונה כללית שליד קדימה צורן, קיבלה את טענות העוררים וקבעה כי חיוב ארנונה של מחסנים במסחר הינו "מחסנים במבני תעשייה, שכן אין כל הוראה אחרת בצו הארנונה של המועצה לסיווג מחסנים במסחר.
7. על החלטותיה של הוועדה לענייני ארנונה כללית, הגישה המועצה ערעורים מנהלים לבית המשפט המחוזי, כאשר בהמלצת בתי המשפט, ובמסגרת הליכי פשרה בין המועצה לנישומים, נחתמו הסדרי פשרה כך שמחסנים במסחר יחויבו בתעריך הנמוך ביותר הקבוע ל"מסחר" בהוראות תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007
8. לנוכח כל המתואר לעיל, מובא לאישור מועצת העירייה השינוי בסעיף 2 לצו הארנונה לשנת 2020, כך שיתווסף סיווג חדש 2.3.2 "מחסנים למטרת מסחר לרבות מחסני שיווק" בתעריף הנמוך ל"מסחר" הקבוע בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007.

משמעות הוספת הסיווג:

9. הגדלה בחיוב ארנונה בהיקף של כ- 206 אלש"ח

ג. הוספת סיווג - "קרקע תפוסה לאחסנת טובין", בצו הארנונה

הצעה:

10. מובא לאישור המועצה תיקון בסעיף 5 לצו הארנונה לשנת 2020, כך שיתווסף סיווג חדש סעיף 5.3 "קרקע תפוסה לאחסנת טובין", מוצע לאשר תעריף של 30 ₪ למ"ר בדומה לרשות העירונית הנמצאות בקרבת המועצה המקומית קדימה צורן.

הגדרת הסיווג:

"קרקע תפוסה לאחסנת טובין" - קרקע תפוסה או חצר המשמשת לאחסנת טובין לעסק או למטרת מסחר"

משמעות הוספת הסיווג:

11. הגדלה בחיוב ארנונה בהקיף של כ-193 אלש"ח

ד. תיקון התעריף הקבוע ל"בריכת שיחה פרטית", בצו הארנונה

רקע לתיקון:

12. בסעיף 2.23 לצו הארנונה של המועצה קבוע תעריף של "בריכת שיחה פרטית" לפי "יחידה", כאשר בהתאם להוראות החוק והפסיקה בנושא חישוב הארנונה נקבע כמכפלת שטח הנכס בתעריף שנקבע על ידי מועצת הרשות המקומית, ולכן למעשה התעריף כיום הקבוע בצו הארנונה ל"בריכת שיחה פרטית" אינו חוקי.

הצעה:

13. מובא לאישור המועצה המקומית ביטול סעיף 2.23 "בריכת שיחה פרטית" בצו הארנונה של המועצה לשנת 2020.

14. מובא לאישור המועצה המקומית תיקון סעיף 1 לצו הארנונה לשנת 2020, כך שיתווסף תת סיווג חדש סעיף 1.10 " בריכה שחיה פרטית", מוצע לאשר תעריף של 60 ₪ למ"ר.

הגדרת הסעיף:

"בריכת שחיה פרטית" - בריכת שחיה המשמשת לדירת מגורים ואינה למטרות רווח, לרבות השטח המרוצף סביב לבריכה"

משמעות התיקון:

15. הגדלה בחיוב ארנונה של כ-100 נישומים ברחבי קדימה צורן, בהיקף של כ-96 אלש"ח

ה. הוספת סיווג – "קרקע תפוסה לצורכי מכירת/השכרת/החסנת/ רכבים", בצו

הארנונה

הצעה:

16. מובא לאישור המועצה תיקון בסעיף 5 לצו הארנונה לשנת 2020, כך שיתווסף תת סיווג חדש סעיף 5.4 "קרקע תפוסה לצורכי מכירת/השכרת/החסנת כלי רכב", מוצע לאשר תעריף של 45 ₪ למ"ר.

משמעות הוספת הסיווג:

17. הגדלה בחיוב ארנונה בהיקף של כ- 137 אלשי"ח

1. ביטול תתי סיווג 2.3 ו-2.14.1 בצו ארנונה

רקע לשינוי:

18. במסגרת מדיניות הממשלה לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו המועצות המקומיות קדימה וצורן למועצה מקומית אחת, כתוצאה מכך אוחד גם צו הארנונה של המועצות ונוצר צו ארנונה אחיד, שכתוצאה מהאיחוד בוצע הפרדה בתעריפים בין שטחים בצורן שסווגו כאזור א' לשטחים בקדימה שסווגו כאזור ב' וג'.

19. לאור העובדה שאין כל סיבה להפרדה הקיימת כיום בתעריפים בצו הארנונה בין האזורים, מוצע למועצה לבטל את השינוי בתעריפים בין צורן (אזור א') לקדימה (אזור ב' ו-ג'), כך שיעמדו בתעריף הגבוה ביותר הקיים בצו הארנונה לסיווג לפי אזור.

מצב קיים בשוני התעריפים:

סעיף	תיאור הנכס	תעריף הסיווג
2.3	שירותים ומסחר אשר אין לגביהם תעריף מיוחד בצו זה, באזור א' לרבות במרכזים מסחריים, עבור כל מ"ר עד 100 מ"ר.	106.18
	מעל 100 מ"ר עבור כל מ"ר נוסף.	124.94
2.3.1	שירותים ומסחר אשר אין לגביהם תעריף מיוחד בצו זה, באזור ב' ו-ג', למעט שירותים ומסחר במרכזים מסחריים. מסחריים עבור כל מ"ר עד 100 מ"ר.	135.62
	מעל 100 מ"ר עבור כל מ"ר נוסף.	

159.58		
124.94	שטחים ציבורים משותפים שלא למגורים ומעברים בין חנויות במרכזים מסחריים באיזור א'	2.14
107.64	שטחים ציבורים משותפים שלא למגורים ומעברים בין חנויות במרכזים מסחריים באיזורים ב ו-ג'	2.14.1

מצב מוצע:

20. מחיקת תת סעיף 2.3 בצו הארנונה, ותת סעיף 2.14.1 בצו הארנונה של המעוצה, כך שהסיווג והתעריפים בצו הארנונה יעמדו בהתאם לתעריפים הקבועים בצו הארנונה בתתי סעיפים 2.3.1 ו-2.14 כד:

תעריף הסיווג	תיאור הנכס	סעיף
135.62	שירותים ומסחר אשר אין לגביהם תעריף מיוחד בצו זה, באיזורים א', ב' ו-ג', למעט שירותים ומסחר במרכזים מסחריים. מסחריים עבור כל מ"ר עד 100 מ"ר.	2.3.1
159.58	מעל 100 מ"ר עבור כל מ"ר נוסף.	
124.94	שטחים ציבורים משותפים שלא למגורים ומעברים בין חנויות במרכזים מסחריים באיזורים א', ב ו-ג'	2.14

משמעות השינוי:

21. מובא לאישור מליאת המועצה כי העלאת התעריפים המוצעת בסעיף זה תהיה הדרגתית באופן שהפרש בין התעריף הקיים לתעריף המוצע יעלה, באופן הדרגתי, בחלוקה שווה, בתוך תקופה של שלוש שנים, כך שבשנה השלישית, קרי בצו הארנונה 2022, תעריפי הארנונה יהיו שווים.

22. אדגיש כי השינוי בתעריפים יהיה בהתאמה לכל שינוי שיחול עפ"י חוק בין לגבי העלאת התעריפים ובין לגבי הורדתם, וכפוף לשינויים שיאושרו בחקיקה לכשיאושרו.

23. הגדלה בחיוב ארנונה בהיקף של כ- 132 אלש"ח

ז. סיכום:

24. אודה על אישורכם לשינויים המבוקשים לעיל.

25. ההצעות שלהלן מותנים באישור שרי הפנים והאוצר.

בכבוד רב ובברכה,

קרן גרין, ראש המועצה