

המועצה האזורית מטה בנימין – נספח דברי הסבר

לבקשה לאישור חריג לשנים 2024

1. אישור חריג ארנונה למגורים:

- א. התעריף הקיים (נכון לצו 2023 בתוספת שיעור העדכון לשנת 2024): 44.45 ₪ למ"ר.
- ב. מבוקשת העלאה גורפת בשיעור 3%, לשנת 2024.
- ג. הרשות באשכול חברתי כלכלי 4-5, ואשכול פריפריאלי 4-5, שיטת מדידה ברוטו ברוטו, כלומר: בקבוצה ג'.
- ד. בהתאם לקווים המנחים, התעריף הקבוצתי לסיווג מגורים אמור להיות 60.58 ₪ למ"ר.
- ה. ההעלאה המבוקשת תאפשר לרשות להתקרב לתעריף הקבוצתי. בנוסף, לאור ההעלאות המבוקשות בתעריפים שלא למגורים, הרי שהרשות נדרשת להעלות את תעריפי המגורים בשיעור דומה, וכך היא מבקשת.

2. שינוי שיטת חישוב שטחים משותפים למגורים:

- א. לאחר הגדרת שטח בנין בצו הארנונה, מבוקש להוסיף: לעניין ארנונה למגורים, החיוב שיתווסף לשטח כל יחידה בגין שטחים משותפים לא יעלה על עשרים אחוזים משטח החיוב בארנונה ללא השטחים המשותפים.
- ב. עד השנים האחרונות, רוב ככל הבניה למגורים בתחומי המועצה הייתה בנייה צמודת קרקע.
- ג. בשנים האחרונות, הוחל בבנייה רוויה מאוד, כאשר עדיין רוב הנכסים בתחומי המועצה אינם כאלה.
- ד. בנסיבות אלה, כמעט ולא היה בפועל שימוש בחיוב שטחים משותפים בבנייני מגורים בהתאם לצו הארנונה.
- ה. לאחרונה, נבנו מספר בניינים בבניה רוויה מאוד, שבמסגרתה על המועצה לחייב יחידות בחלק יחסי משטח משותף.
- ו. בהתאם להגדרת חיוב שטח משותף הקיימת בצו הארנונה של המועצה, בבניין למגורים, חלק יחסי מהשטח המשותף, יתווסף לשטח שבאחזקת כל מחזיק, כך שכל מחזיק יחוייב על פי סוג הנכס בהתאמה לשטחו היחסי.
- ז. ואולם, התברר כי ישנם מספר בנייני מגורים בתחומי המועצה, שבהם שטחים משותפים גדולים ביחס למספר היחידות והמחזיקים, כך שלעתים החיוב בגין השטח המשותף מגיע לעשרים וחמישה אחוזים ויותר משטח הדירה. כך למשל, במקרים כאלה, יכול שדירה בשטח 100 מ"ר תחוייב בארנונה בשיעור 125 מ"ר.
- ח. לכן, בצווים של רשויות מקבילות נקבעו הוראות דומות, ולדוגמא:
 1. צו הארנונה של עיריית אריאל, קובע כי בבתים משותפים, החיוב בגין שטחים משותפים לא יעלה על 20% מהשטח של דירת המגורים.
 2. צו הארנונה של עיריית מעלה אדומים, קובע כי שטחי מרתפים וחניות פרטיות לא ייכללו בשטח החיוב בארנונה.

3. צו הארנונה של המועצה המקומית אפרת, הקובע כי שטחים משותפים יחוייבו עד 8% משטח הדירה.
4. צו הארנונה של המועצה המקומית אורנית הקובע כי שטחי מרפסות מקורות, מבני עזר שאינם משמשים למגורים בפועל הצמודים מבנה מגורים או נפרדים ממנו יחושבו ב-25% משטחם בלבד.
- כאמור, אלה דוגמאות מרשויות הפועלות ביו"ש, לפי תקנון המועצות (האזוריות או המקומיות) ביהודה ושומרון (לפי העניין), ודוגמאות רבות קיימות גם בצווי ארנונה של רשויות בתחומי מדינת ישראל.
- ט. למועצה נראה כי מדובר בעיוות שיש לתקן. לכן, המועצה מבקשת את התיקונים המפורטים לעיל בשיטת החישוב.
- י. מדובר בשינוי הרלבנטי למספר קטן ביותר של תושבים, ושמשמעותו הכלכלית זניחה ביחס לתקציב המועצה.
- יא. בהתאם לחוות הדעת המשפטית המצ"ב, בדין ביו"ש הוא כי הסמכות לקביעת שיטת חישוב, כמו גם לשינויה, נתונה לממונה, שאתם ממונים עליו, ומבוקש כי יורו לו להפעיל את סמכותו בהתאם. סמכות זו אינה כפופה לקוים המנחים.
- יב. השינוי המבוקש חותר להתאים את התעריף לתעריף הקבוצתי שנקבע לרשות, ביחס למספר המצומצם של תושבים אלה, בהתחשב בכך שהם נדרשים לשלם עבור מה שהתושבים האחרים מקבלים ללא תשלום, ומכל מקום, מוצדק.

3. אישור חריג ארנונה שלא למגורים:

- לגבי ארנונה שלא למגורים, הרשות מבקשת לפעול בשני מישורים:
1. תיקונים בתעריפי סיווגים ספציפיים: (א) אדמת בניין (ב) מתקני תקשורת (ג) קרקע תפוסה המשמשת כחניון לא מקורה בתשלום, (ד) קרקע תפוסה המשמשת כמסוף ו/או כחניה למשאיות, ו/או אוטובוסים ו/או רכב כבד.
 2. העלאה גורפת של יתר התעריפים בשיעור דומה למבוקש על ידה בתעריפי המגורים.

4. אישור חריג ארנונה שלא למגורים בתעריפי סיווגים ספציפיים:

א. סיווג 205 - מתקני תקשורת:

1. התעריף הקיים לסיווג 205 מתקני תקשורת (לשנת 2024) עומד על 110.07 ₪ למ"ר.
2. מבוקש להעלות את התעריף של סיווג זה לשיעור התעריף בהתאם למודל ההשוואה, כלומר: לסך של 276.88 למ"ר (בערכי 2024).
3. בהתאם לקוים המנחים, כשמדובר בהעלאה או הפחתה של תת סיווג שלא למגורים, יש לבחון את ההעלאה מול תעריף אותו תת סיווג ברשות הדומיננטית.
4. אלא שלרשות הדומיננטית הרלבנטית (מודיעין עילית) אין תת סיווג למתקני תקשורת.
5. בהתאם להשוואה שנערכה עם 20 רשויות סמוכות, עולה כי תעריף מתקני תקשורת של המועצה, עומד על 60% בלבד מהתעריף הממוצע ברשויות הסמוכות לפי המודל להשוואת תעריפי הארנונה.

6. כאמור בקוים המנחים, במקרה שבו התעריף בצו המסים התקף של הרשות המקומית נמצא בפער שעולה על 25% מהתעריף של הסיווג הראשי לפי קבוצת ההשוואה על פי המודל להשוואת תעריפי ארנונה עבור נכסים שאינם למגורים או לפי התעריף הקבוצתי עבור נכסים למגורים, לפי העניין, תתאפשר העלאה עד לתעריף זה. לכן, אין צורך בפריסה.

ב. מחיקת סיווג 502 אדמת בניין ובמקומו הוספת סיווג 700 אדמת בניין בתוך תחום יישוב וסיווג 701 אדמת בניין מחוץ לתחום יישוב:

1. התעריף הקיים לסיווג 502 אדמת בניין לשנת 2024 עומד על 8.62 ₪ למ"ר.
2. מבוקש לבטל סיווג 502 זה ובמקומו ליצור שני סיווגי משנה: אחד של אדמת בניין בתחום יישוב, והשני של אדמת בניין שלא בתחום יישוב, בדומה לקיים בצו הארנונה של המועצה לסיווגי שרותים, מסחר תעשייה ומלאכה, ולקבוע לסיווגים אלה תעריפים כדלקמן:
 - א. סיווג 700 אדמת בניין בתוך תחום יישוב שיעמוד על 12.93 ₪ למ"ר.
 - ב. סיווג 701 אדמת בניין מחוץ לתחום יישוב שיעמוד על 18 ₪ למ"ר.
3. בהתאם לקוים המנחים, מדובר למעשה בהעלאה של סיווג ראשי. לכן, יש לבחון את ההעלאה במסגרת המודל להשוואת תעריפי הארנונה.
4. בהתאם להשוואה שנערכה עם 21 רשויות סמוכות, עולה כי תעריף אדמת בניין של המועצה, עומד על 63% בלבד מהתעריף הממוצע ברשויות הסמוכות לפי המודל להשוואת תעריפי הארנונה.
5. כאמור בקוים המנחים, במקרה שבו התעריף בצו המסים התקף של הרשות המקומית נמצא בפער שעולה על 25% מהתעריף של הסיווג הראשי לפי קבוצת ההשוואה על פי המודל להשוואת תעריפי ארנונה עבור נכסים שאינם למגורים או לפי התעריף הקבוצתי עבור נכסים למגורים, לפי העניין, תתאפשר העלאה עד לתעריף זה.
6. כל זה רלבנטי לגבי אדמת בניין בתחום יישוב בלבד, ואולם, אין כיום נכסים המחוייבים באדמת בניין מחוץ לתחום יישוב, כך שנכון להיום, אין נישומים המושפעים מההעלאה בכל הנוגע לאדמת בניין מחוץ לתחום יישוב ואין כל מניעה לבצע את ההעלאה האמורה בכל מקרה.

ג. הוספת סיווג 507 קרקע תפוסה המשמשת כמסוף ו/או כחניה למשאיות, ו/או אוטובוסים ו/או רכב כבד:

1. המועצה מבקשת ליצור תת סיווג של קרקע תפוסה המשמשת כמסוף ו/או כחניה למשאיות, ו/או אוטובוסים ו/או רכב כבד, בתעריף של 26.09 ₪ למ"ר.
2. בהתאם לקוים המנחים, כשמדובר בהעלאה או הפחתה של תת סיווג שלא למגורים, יש לבחון את ההעלאה מול תעריף אותו תת סיווג ברשות הדומיננטית.
3. תעריף הרשות הדומיננטית לקרקע תפוסה, עומד ע"ס 26.09 ₪ למ"ר (נכון לשנת 2023 בתוספת שיעור העדכון לשנת 2024).
4. כיום אין אפילו נכס אחד כזה בתחומי המועצה, ולכן אין צורך בפריסה.

ג. הוספת סיווג 508 קרקע תפוסה המשמשת כחניון לא מקורה בתשלום:

1. המועצה מבקשת ליצור תת סיווג שלקרקע תפוסה לחניון לא מקורה בתשלום, בתעריף של 53.03 ₪ למ"ר (חניון מקורה, בנכס שלא למגורים, בין בתשלום בין שלא בתשלום, מחוייב כבר בסיווג 208, בסך 83.40 ₪ למ"ר).
2. יובהר כי בהתאם לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007, הגדרת חניון הינה: בין מקורה ובין שאינו מקורה, שהחניה בו נעשית תמורת תשלום. ההגדרה המחייבת מתווספת לצו כהבהרה בעקבות הוספת סיווג זה.
3. בהתאם לקוים המנחים, כשמדובר בהעלאה או הפחתה של תת סיווג שלא למגורים, יש לבחון את ההעלאה מול תעריף אותו תת סיווג ברשות הדומיננטית.
4. תעריף חניונים בתשלום של הרשות הדומיננטית עומד ע"ס 53.03 ₪ למ"ר.
5. כאמור בקוים המנחים, במקרה שבו התעריף בצו המסים התקף של הרשות המקומית נמצא בפער שעולה על 25% מהתעריף של הסיווג הראשי לפי קבוצת ההשוואה על פי המודל להשוואת תעריפי ארנונה עבור נכסים שאינם למגורים או לפי התעריף הקבוצתי עבור נכסים למגורים, לפי העניין, תתאפשר העלאה עד לתעריף זה.
6. בכל מקרה, לא ידוע על חניון לא מקורה אחד בתשלום בתחומי המועצה, כך שממילא אין צורך בפריסה.

ד. הוספת סיווג 508 קרקע תפוסה המשמשת כחניון לא מקורה בתשלום:

7. המועצה מבקשת ליצור תת סיווג שלקרקע תפוסה לחניון לא מקורה בתשלום, בתעריף של 53.03 ₪ למ"ר (חניון מקורה, בנכס שלא למגורים, בין בתשלום בין שלא בתשלום, מחוייב כבר בסיווג 208, בסך 83.40 ₪ למ"ר).
8. יובהר כי בהתאם לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007, הגדרת חניון הינה: בין מקורה ובין שאינו מקורה, שהחניה בו נעשית תמורת תשלום. ההגדרה המחייבת מתווספת לצו כהבהרה בעקבות הוספת סיווג זה.
9. בהתאם לקוים המנחים, כשמדובר בהעלאה או הפחתה של תת סיווג שלא למגורים, יש לבחון את ההעלאה מול תעריף אותו תת סיווג ברשות הדומיננטית.
10. תעריף חניונים בתשלום של הרשות הדומיננטית עומד ע"ס 53.03 ₪ למ"ר.
11. כאמור בקוים המנחים, במקרה שבו התעריף בצו המסים התקף של הרשות המקומית נמצא בפער שעולה על 25% מהתעריף של הסיווג הראשי לפי קבוצת ההשוואה על פי המודל להשוואת תעריפי ארנונה עבור נכסים שאינם למגורים או לפי התעריף הקבוצתי עבור נכסים למגורים, לפי העניין, תתאפשר העלאה עד לתעריף זה.
12. בכל מקרה, לא ידוע על חניון לא מקורה אחד בתשלום בתחומי המועצה, כך שממילא אין צורך בפריסה.

ד. הוספת סיווג 207 א שטח עזר במבנה המשמש למסוף ו/או כחניה, למשאיות ו/או אוטובוסים ו/או רכב כבד:

1. לאור הוספת סיווגי משנה נוספים לקרקעי תפוסה כאמור לעיל, וכדי שלא ליצור עיוות מבנה המוגדר שטח עזר יחוייב בתעריף נמוך יותר מהתעריף המבוקש לסיווגי המשנה של הקרקע התפוסה המבוקשים לעיל, מבוקש להעמיד את תעריף שטח העזר של מבנה המשמש לחניה מכל סוג לתעריף של סיווגים 507-508.
2. מכיוון שלא ידוע כיום ולו על נכס אחד שיש לסווגו בסיווגים 507-508, הרי שאין צורך בפריסה.

5. אישור חריג שלא למגורים: העלאה גורפת ליתר התעריפים

- א. בדומה להעלאה המבוקשת בתעריפי המגורים, מבוקשת העלאה דומה עבור יתר התעריפים שלא למגורים, כלומר: בשיעור 3% לשנת 2024.
- ב. בהתאם לקווים המנחים, הבקשות להעלאת תעריפים גורפת לסיווגים שלא למגורים ייבחנו על פי המודל להשוואת תעריפי הארנונה.
- ג. בהתאם למודל השוואת תעריפי הארנונה, תעריפי הסיווגים שלא למגורים נמוכים בדרך כלל בעשרות אחוזים מתעריפי הרשויות הסמוכות לפי המודל.
- ד. בנסיבות אלה, ההעלאה המבוקשת הינה צנועה מאוד בנסיבות העניין.
- ה. בהתאם להוראות הפריסה בקווים המנחים, נקבע כי "במקרה שבו הרשות המקומית ביקשה במסגרת בקשתה העלאה בשיעור קטן יותר מהתעריף הקטום, יאושר שיעור ההעלאה לפי בקשתה, והכל בהתאם לתעריף שיאושר". העלאה בפריסה כאמור, נמוכה מהתעריף הקטום, כך שבהתאם לקווים המנחים יש לאשר את שיעור ההעלאה לפי בקשת הרשות.

6. בכל מקרה נבהיר:

- א. ככל שלדעתכם נדרשת פריסה, מבוקש כי ההעלאה תאושר בכפוף לפריסה.
- ב. ככל שאין בדעתכם לאשר את מלוא המבוקש, נבקשכם לאשר את הבקשה לפחות באופן חלקי.