

ארנונה כללית

2018



דברי הסבר

סיוון תשע"ז

יוני 2017

(מובא לאישור מועצת העירייה בתאריך 12.06.17)

רקע

במסמך זה מובאת הצעה לשינויים בצו הארנונה לשנת 2018. תעריפי הארנונה לשנת 2018 כפי שמופיעים בחוברת דברי ההסבר ובחוברת צו הארנונה לשנת 2018, הינם התעריפים שהיו בשנת 2017 בתוספת שיעור עדכון של 2.18% בהתאם לנוסחת העדכון הקבועה בחוק ההסדרים.

השינויים מוצעים בנושאים הבאים:

עמוד	1. שינויים בחיוב	
2	1.1	אולפן הקלטות
3	1.2	שוק ציבורי סיטונאי
4	1.3	שנאים
	2. שינוי אזור מס	
5-6	2.1	השוק הסיטונאי + שרונה

- לאור השינויים ישונו מספרי הסעיפים בצו הארנונה בהתאם.

1.1 אולפן הקלטות (סמל 905)

מצב קיים :

מקום בו מבוצע מעובד ומתועד (מוקלט) תחת קורת גג אחת, קול מוסיקלי בלבד (שירה ונגינה) בנוכחות של אמן במקום לכדי פורמט דיגיטלי או אנלוגי, שלא ביחד עם שימושים אחרים והוא מהווה עסק כשלעצמו, יחויב בתעריפים הבאים :

תעריף למ"ר בש"ח לשנה		
196.29		80 מ"ר ראשונים
367.28	אזור 1	מהמ"ר ה-81 ואילך
306.25	אזור 2	
251.29	אזור 3	

רקע לשינוי : הסיווג לאולפני הקלטות (סמל 905) מופיע בצו הארנונה החל משנת 2014.

בעת"מ 1638-02-16 אישרה העירייה את המלצת ביהמ"ש לפיה אולפני ההקלטות יחויבו בתעריף "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" (מ-2014) וניתן לכך תוקף של פס"ד ב- 28.09.2016. בהתאם לכך תוקן סיווג כל אולפני ההקלטות (סמל 905) לתעריף "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" החל מ-2014.

מצב מוצע :

- אין כל צורך בסעיף נפרד זה בצו ויש לבטלו

משמעות השינוי :

אין משמעות כספית לביטול הסעיף שכן, כאמור, בפועל, כל אולפני ההקלטות (סמל 905) כבר מסווגים בתעריף "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" החל מ-2014.

1.2 שוק ציבורי - סיטונאי (סמלים 775,609)

מצב קיים :

עסקים ומשרדים, מחסנים ובתי קרור בשוק הסיטונאי-ציבורי לפירות ולירקות, יחויבו לפי התעריפים הבאים :

<u>התעריפים לכל מ"ר</u>	<u>בש"ח</u>
כל עסק (למעט מחסנים ועסקים הנמצאים בשלמותם במרתף) (609)	386.06
כל עסק (למעט מחסנים) הנמצא בשלמותו במרתף (609)	386.06
מחסנים, כמוגדר בסעיף 3.3.2 לעיל (סמל 775), יחויבו:	
עד 40 מ"ר	386.06
מעל 40 מ"ר ועד המ"ר ה-100	340.08
מעל 100 מ"ר ואילך	184.70

רקע לשינוי : השוק הסיטונאי נסגר ועבר לצריפין.

מצב מוצע :

- ביטול הסעיף בצו הארנונה

משמעות השינוי :

אין משמעות כספית לשינוי היות ואין נכסים שמסווגים בסיווג זה

1.3 שנאים (טרנספורמטורים) (סמלים 503, 505)

מצב קיים :

שטח מבנה המשמש בלעדית לתחמ"ש (תחנת משנה) – תחנה מגודרת (סמל 503), המיועדת להשגת חשמל ממתח על עליון למתח עליון, או ממתח עליון למתח גבוה, הכוללת שטחי קרקע, מבנה או מספר מבנים, מסדרי חשמל, שנאי או מספר שנאים, יחויב בתעריף של 228.75 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

שטח מבנה המשמש בלעדית לחדר טרנספורמציה (סמל 505) – מבנה שבו מצויים בין היתר, שנאי או מספר שנאים, המיועד להשגת חשמל ממתח גבוה למתח נמוך, יחויב בתעריף של 178.70 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

בצו הארנונה קיימים שני סוגי תעריפים לשנאים :
תחנת משנה (תחמ"ש) (סמל 503), וחדרי טרנספורמציה (סמל 505)

התעריף המוצע לשנת 2018 ביחס לתעריף התחמ"ש הנקוב בצו הארנונה של 2017 נותר ללא שינוי.
התעריף המוצע לשנת 2018 לחדרי הטרנספורמציה, ביחס לתעריף הנקוב בצו הארנונה של 2017 - מופחת.

הסעיף כולו יועבר לקבלת אישור השרים :

סעיף חדרי הטרנספורמציה בשל ההפחתה המתבקשת.
סעיף התחמ"ש בשל טעות באישור השרים שמתייחסת לצו הארנונה של שנת 2007.

התיקון המוצע נועד לשוב ולקבוע תעריפים התואמים את החלטת המועצה לשנת 2007.

מצב מוצע :

שטח מבנה המשמש בלעדית לתחמ"ש (תחנת משנה) – תחנה מגודרת (סמל 503), המיועדת להשגת חשמל ממתח על עליון למתח עליון, או ממתח עליון למתח גבוה, הכוללת שטחי קרקע, מבנה או מספר מבנים, מסדרי חשמל, שנאי או מספר שנאים, יחויב בתעריף של 228.75 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

שטח מבנה המשמש בלעדית לחדר טרנספורמציה (סמל 505) – מבנה שבו מצויים בין היתר, שנאי או מספר שנאים, המיועד להשגת חשמל ממתח גבוה למתח נמוך, יחויב בתעריף של 172.08 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

משמעות השינוי :

להפחתת תעריף חדרי הטרנספורמציה משמעות כספית של הקטנה בחיוב בסך של כ - 444 אלף ₪ .
ל- 4 חשבוניות בשימוש חדר טרנספורמציה (סמל 505) הפחתה בחיוב בשיעור של כ - 3.7% .
לאישור תעריף התחמ"ש אין לעמדת העיריה כל משמעות כספית, יחד עם זאת לחברת החשמל טענות כלפי תעריף זה.
ככל שטענותיה של חברת החשמל תתקבלנה, הרי שלאישור תעריף התחמ"ש בשנת 2018 תהיה משמעות כספית של הגדלה בחיוב בסך של כ- 1.58 מיליון ₪.
ל- 11 חשבוניות בשימוש תחנת משנה (סמל 503) העלאה בחיוב בשיעור של 28% .
ראוי לציין כי קבלת טענות חברת החשמל תגרור העלאת תעריף חדרי הטרנספורמציה באופן שהמשמעות הכספית תהיה הגדלה בחיוב בכ - 3.22 מיליון ₪.
ל- 4 חשבוניות בשימוש חדר טרנספורמציה (סמל 505) העלאה בחיוב בשיעור של 28% .

2. שינוי אזור מס

2.1 גבולות האזור אשר שינויו מתבקש

האזור כלוא בין הרחובות קפלן, דרך בגין מנחם, קרליבך, שפרינצק, הפטמן, דה וינצ'י לאונרדו.

גבולות האזור כיום הם :

בצפון - קפלן ממספר 16 עד מספר 44

במזרח - דרך בגין מנחם ממספר 49 עד מספר 125

במערב - דה וינצ'י לאונרדו ממספר 6, 6א ועד רחוב קפלן, הפטמן 6, שפרינצק 2 – 6 צד זוגי, קרליבך ממספר 2 עד 14.

מצורפת מפה מתוחמת בגבולות

מצב קיים :

תעריף המגורים באזור מוגדר לפי אזור מס 2 : דירות עד 140 מ"ר - 70.35 ₪ למ"ר ודירות מעל 140 מ"ר - 84.52 ₪ למ"ר

רקע לשינוי :

שרונה - באזור שלושה מגדלי מגורים יוקרתיים בהם כיום 323 נכסים, שאוכלסו החל מחודש מרץ 2015.

השוק הסיטונאי - האזור שינה פניו לחלוטין. משוק סיטונאי לשכונת מגורים בסטנדרט גבוה הכוללת מבנים ציבוריים כגון : בית ספר יסודי, גני ילדים, מעונות, מרכז ספורט ומרכז מסחרי. שכונת המגורים שתבנה בו עתידה לכלול 15 בנייני מגורים בהם כ- 2,280 יחידות דיור. יחידות המגורים בו טרם חויבו בארנונה כללית וחיובן עתיד להתחיל במהלך שנת 2017 ואילך. המרכז המסחרי חויב כולו וכן חויבו מחסנים המיועדים לדירות המגורים בשטח של כ- 4,401 מ"ר, ונמצאים עדיין בחזקת הקבלן.

מצב מוצע :

מוצע לאשר את סיווג המגורים בכתובות אלה כאזור מס 1.

דירות עד 140 מ"ר – 87.65 ₪ למ"ר, ודירות מעל 140 מ"ר - 108.28 ₪ למ"ר

משמעות כספית :

• **שרונה**

ל – 323 נכסים הגדלה בחיוב בהיקף של כ – 663 אלף ₪ לשנה :
הגדלה בשיעור של 24.6% ל – 303 נכסים ששטחם עד 140 מ"ר
הגדלה בשיעור של 28.1% ל – 20 נכסים ששטחם מעל 140 מ"ר

• **שוק סיטונאי**

ככלל אין באזור נכסים המחויבים כיום כמגורים, שכן הבניה החדשה של בנייני המגורים טרם הסתיימה. לפיכך, אין משמעות כספית לשינוי בכל הנוגע לדירות המגורים. במידה שיחויבו נכסי מגורים במהלך שנת 2017 שיעור הגידול יהיה 24.6% לנכסים ששטחם עד 140 מ"ר או 28.1% לנכסים ששטחם מעל 140 מ"ר.

בנייתם של חלק מהמחסנים השייכים לדירות הסתיימה, והם רשומים ע"ש הקבלן כיחידה אחת. הקבלן זוכה לפטור מלא בגין המחסנים כנכס חדש, ולכן אינו משלם. במידה שלא היה פטור מתשלום ארנונה, הרי שההגדלה בחיוב היא בסך של כ-104.5 אלף ₪ לשנה, בשיעור של 28.1%.

ככל שהמחסנים יועברו ע"ש כל אחד מרוכשי הדירות עד לסוף 2017 ההגדלה בחיוב תהיה בהיקף של כ-76 אלף ₪ לשנה, בשיעור של 24.6%.

• **נכסים ישנים באזור**

באזור קיימים 3 נכסים המסווגים בסיווג מגורים.
הנכסים ממוקמים בבניינים ישנים שאינם משמשים למגורים.
ל – 3 נכסים אלה ההגדלה בחיוב היא בהיקף כולל של 1,730 ₪ לשנה בשיעור של 24.6%.

