

ארנונה כללית

2023



דברי הסבר

סיון תשפ"ב

יוני 2022

(יובא לישיבת מועצה בתאריך 20.6.22)

רקע

במסמך זה מובאת הצעה לשינויים בצו הארנונה לשנת 2023. תעריפי הארנונה לשנת 2023 כפי שמופיעים בחוברת דברי ההסבר ובחוברת צו הארנונה לשנת 2023, הינם התעריפים שהיו בשנת 2022 בתוספת שיעור עדכון של 1.37% בהתאם לנוסחת העדכון הקבועה בחוק ההסדרים.

להלן השינויים שאושרו ע"י מועצת העירייה בשנת 2022 אך לא אושרו ע"י השרים :

- שנאים
- דירת נופש

שינוי שמובא לראשונה בשנת 2023 :

- שינויים באזורי מס למגורים

תוכן עניינים

עמודים	הנושאים	
4-5	שנאים	1.
6-8	דירת נופש	2.
9-12	שינויים אזור מס במגורים	3.

1. שנאים (טרנספורמטורים) (סמלים 503, 505)

מצב קיים :

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

שטח מבנה המשמש בלעדית לתחמ"ש (תחנת משנה) – תחנה מגודרת (סמל 503), המיועדת להשנאת 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 245.88 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

שטח מבנה המשמש בלעדית לחדר טרנספורמציה (סמל 505) – מבנה שבו מצויים בין היתר, שנאי או מספר שנאים, המיועד להשנאת חשמל ממתח גבוה למתח נמוך, יחויב בתעריף של 192.09 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

התעריף המוצע לשנת 2023 ביחס לתעריף התחמ"ש הנקוב בצו הארנונה של 2022 נותר ללא שינוי.
התעריף המוצע לשנת 2023 לחדרי הטרנספורמציה, ביחס לתעריף הנקוב בצו הארנונה של 2022 - מופחת.

הסעיף כולו יועבר לקבלת אישור השרים :
סעיף חדרי הטרנספורמציה בשל ההפחתה המתבקשת.
סעיף התחמ"ש בשל טעות ביישום אישור השרים שמתייחסת לצו הארנונה של שנת 2007.
התיקון בסעיף זה אושר על ידי מועצת העירייה בשנים קודמות אך לא אושר בשנים אלו על ידי השרים.

בחודש ינואר 2022 נחתם הסכם פשרה בין העירייה לבין חברת החשמל לעניין נכסי חברת החשמל ביחס לתקופה שמשנת 2015 ועד לתום שנת 2020 בכל האמור בחדרי טרנספורמציה ועד לתום שנת 2019 בכל הנוגע ליתר הנכסים. בהתאם להסכם, הסכימה חברת החשמל לתיקון התעריפים כמפורט לעיל.
התעריפים יועברו לקבלת הסכמה בכתב של חברת החשמל טרם הדיון במועצה.
חברת החשמל תעביר הסכמתה בכתב לתיקון לשר הפנים ולשר האוצר.
בהתאם לכך מוצע התיקון הנ"ל ביחס לשנת 2023.

מצב מוצע :

שטח מבנה המשמש בלעדית לתחמ"ש (תחנת משנה) – תחנה מגודרת (סמל 503), המיועדת להשנאת 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 245.88 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

שטח מבנה המשמש בלעדית לחדר טרנספורמציה (סמל 505) – מבנה שבו מצויים בין היתר, שנאי או מספר שנאים, המיועד להשנאת חשמל ממתח גבוה למתח נמוך, יחויב בתעריף של 184.99 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

משמעות השינוי :

לחשבון מרכז אחד בשימוש חדר טרנספורמציה (סמל 505) יפחת החיוב בשיעור של כ - 3.7% המהווה הפחתה כללית של כ- 410 אלף ₪. לאישור תעריף התחמ"ש (סמל 503) אין כל משמעות כספית.

2. דירת נופש

מצב קיים

התעריפים לפי סוג הבניין והאזור

כל מחזיק בדירת מגורים בעיר, ישלם ארנונה כללית למגורים לפי התעריפים המפורטים להלן:

התעריפים לכל מ"ר - בש"ח לשנה

האיזור	1	2	3	4-5
סוג הבניין	שטח+דירות מ"ר מעל 140	דירות עד 140 מ"ר	שטח+דירות מ"ר מעל 140	דירות עד 140 מ"ר
אא	122.76	99.36	95.83	79.77
כא	122.21	98.93	95.40	79.41
ח+א	116.39	94.21	90.86	75.63
ב+ג	98.39	77.96	71.41	60.46
ד	77.96	65.46	57.32	52.13
ה+ו	55.25	55.25	43.00	42.06

1. בריכות שחיה פרטיות ובריכות שחיה שאינן פתוחות לציבור המשרתות את דיירי הסביבה, יחויבו לפי תעריף מגורים.
2. שטחים משותפים המשמשים כחדרי משחקים ובריכות שחיה בבניין וכל שטח משותף אחר כיוצא בזה יחויב לפי תעריף מגורים.
3. **דירה במלון** – יחידת מגורים הממוקמת בבניין המשמש כמלון (סמל 102), תחויב בתעריף של 116.39 ש"ח למ"ר.

רקע לשינוי:

בשנים האחרונות הולכת ומתרחבת בעיר תל אביב – יפו תופעה של השכרת דירות מגורים לתקופות זמן קצרות. ההשכרה נעשית בעיקר באמצעות אתרי אינטרנט המתמחים בהשכרה זו. לפיכך מוצע לחייב דירות אלה בתעריף המקסימלי הקבוע למבנה מגורים בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז – 2007.

מצב מוצע:

תוספת הגדרה ותעריף של דירת נופש לפרק "בניינים המשמשים למגורים" בצו.

התעריפים לפי סוג הבניין והאזור

כל מחזיק בדירת מגורים בעיר, ישלם ארנונה כללית למגורים לפי התעריפים המפורטים להלן:

התעריפים לכל מ"ר - בש"ח לשנה

האיזור	1	2	3	4-5
סוג הבניין	וילות בכל שטח+דירות מעל 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר	וילות בכל שטח+דירות מעל 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר
אא	122.76	99.36	95.83	79.77
כא	122.21	98.93	95.40	79.41
ח+א	116.39	94.21	90.86	75.63
ב+ג	98.39	77.96	71.41	60.46
ד	77.96	65.46	57.32	52.13
ה+ו	55.25	55.25	43.00	42.06

1. בריכות שחיה פרטיות ובריכות שחיה שאינן פתוחות לציבור המשרתות את דיירי הסביבה, יחויבו לפי תעריף מגורים.
2. שטחים משותפים המשמשים כחדרי משחקים ובריכות שחיה בבניין וכל שטח משותף אחר כיוצא בזה יחויב לפי תעריף מגורים.
3. **דירה במלון** – יחידת מגורים הממוקמת בבניין המשמש כמלון (סמל 102), תחויב בתעריף של 116.39 ₪ למ"ר.
4. **דירת נופש** – דירת מגורים או חלק ממנה המשמשים למתן שירותי לינה ארעיים בתשלום, במסגרת של השכרות קצרות טווח לפחות פעמיים בשנה, לתקופות שמשך כל אחת מהן היא בין יום אחד לבין 90 יום (סמל 104) תחויב בתעריף של 129.53 ₪ למ"ר בכל האזורים.

משמעות כספית :

לא ניתן לאמוד משמעות כספית

3. שינוי אזור מס במגורים:

שינוי אזור מס במגורים מערבית לירקון

גבולות:

חבקוק בצפון ועד רחוב הירקון 87 (מערבית לתחילת רחוב בוגרשוב) בדרום.

מצב קיים:

אזור זה מאופיין כאזור עסקי הכולל בעיקרו בתי מלון גדולים ושגרירויות, באזור ישנן 5 יחידות מגורים.

רקע לשינוי:

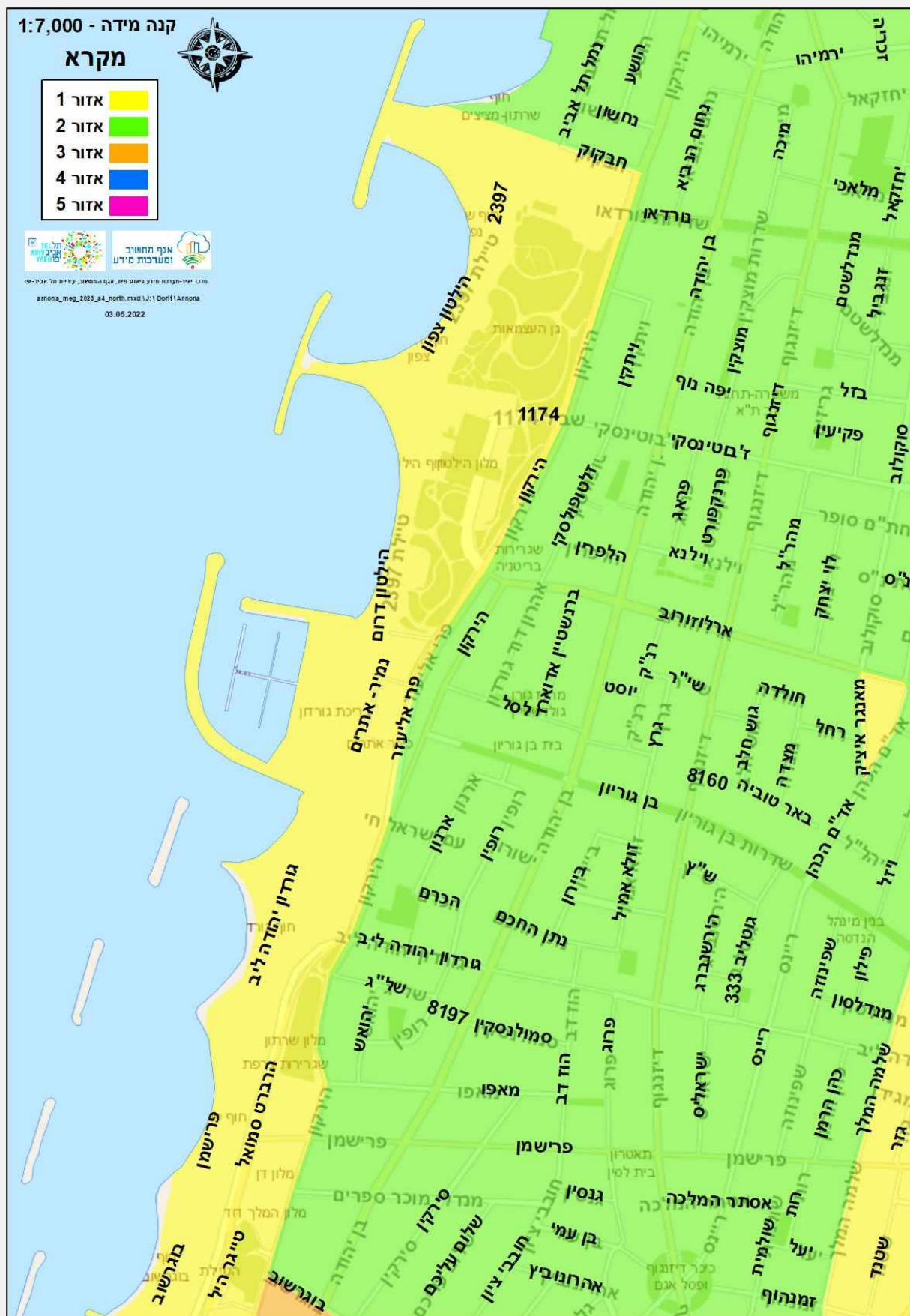
מדובר באזור עסקי הכולל 5 יחידות מגורים באזור. באזור מתוכננות להיבנות כ- 220 יחידות דיור חדשות בסך של כ- 23 אלף מטר.

מצב מוצע:

שינוי אזור המס מאזור 2 לאזור 1.

משמעות השינוי:

הגדלה של 29% ל- 5 חשבונות בשטח מצטבר של 175 מ"ר בהיקף של כ- 3,000 ש"ח.



שינוי אזור למס מגורים , מתחם הדולפינריום

גבולות:

צפון- דניאל
מזרח- הירקון 5-1, כרמלית עד לרחוב הכרמל
דרום- לוי יוסף גונדר

מצב קיים:

אזור זה מאופיין כאזור עסקי .

רקע לשינוי:

במתחם זה החלה בנייה של פרויקט מגורים יוקרתי בקו ראשון לים הכולל כ- 300 יחידות דיור.

מצב מוצע:

שינוי אזור המס מאזור 4 לאזור 1.

משמעות השינוי:

הגדלה של 36% ל- 3 חשבונות בשטח מצטבר של 362 מ"ר בהיקף של 5,231 ש"ח.

