

ארנונה כללית

2019



דברי הסבר

אדר א' תשע"ט

פברואר 2019

(מובא לאישור מועצת העירייה בתאריך 18.02.19)

רקע

במסמך זה מובאת הצעה לשינויים בצו הארנונה לשנת 2019. תעריפי הארנונה לשנת 2019 כפי שמופיעים בחוברת דברי ההסבר ובחוברת צו הארנונה לשנת 2019, הינם התעריפים שהיו בשנת 2018 בתוספת שיעור עדכון של 0.32% בהתאם לנוסחת העדכון הקבועה בחוק ההסדרים.

השינויים מוצעים בנושאים הבאים:

עמודים	הנושאים	
2-9	הנחות בארנונה	1.
10	מועדי תשלום הארנונה הכללית	2.
11-12	שטח מרתף בוילות	3.
13-14	בנקים	4.
15-18	בתי חולים ומרפאות של קופת חולים או של משרד הבריאות	5.
19-20	שנאים	6.
21-23	דירת נופש	7.

1. ההנחות בארנונה לשנת 2019

מצב קיים :

1.5.1 מחליטים להעניק את ההנחות המפורטות להלן מתוך ההנחות הקבועות כיום בתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) – 1993 כפי נוסחן ביום קבלת החלטה זאת.

ואלה ההנחות :

הנחה לפי תקנה 2 על כל סעיפי המשנה שבה בשיעור המרבי הקבוע ביום קבלת החלטה זאת; הנחה לפי תקנה 7; הנחה לפי תקנה 12; הנחה לפי תקנה 13(א)(1); ההנחות הקבועות בפרק ה1 ו-2 לתקנות.

כל ההוראות בתקנות הסדרים (הנחה מארנונה), לרבות דרך הגשתן וביטולן, יחולו על הנחות אלה.

1.5.2 הנחה לאזרחים ותיקים המשלמים מראש - מחליטים לאשר הנחה של 2% (בהתאם לשיעור המירבי שהתקנות מתירות) לאזרחים ותיקים בגיל 75 ומעלה שישלמו מראש את מיסיהם בחודש ינואר 2019.

רקע לשינוי :

מטעמי שקיפות ונוחות, מוצע לפרט בצו הארנונה את כל ההנחות שמאשרת המועצה במקום להפנות לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג – 1993 (להלן – "תקנות ההנחות").

כמו-כן, להנחות המופיעות בתקנות ההנחות התווספה לאחרונה הנחת רשות למחזיק בדירת מגורים שהוא חייל מילואים פעיל, ששיעורה הקבוע בתקנות ההנחות הוא עד 5% מסכום הארנונה הכללית שהוטלה באותה שנת כספים על דירת המגורים. 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. מוצע לאשר הנחה זו לשנת הכספים 2019.

מצב מוצע

מחליטים להעניק את ההנחות המפורטות להלן בהתאם לתנאים למתן ההנחות הקבועים בתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג – 1993 (**מובהר כי רשימת הנחות זו כוללת רק את ההנחות שהינן בשיקול דעת מועצת העירייה, והיא אינה כוללת הנחות נוספות שהינן הנחות חובה הניתנות מכח דברי חקיקה שונים**).

ההנחות (למעט ההנחות בס"ק 16, 1(ג) להלן) ניתנות למחזיק בדירה המשמשת למגורים בלבד (להלן – **נכס**) :

(1) **אזרח ותיק** –

- (א) המקבל על-פי חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה - 1995 אחת מקיצבאות אלה: קיצבת זקנה, קיצבת שאירים, קיצבת תלויים או נכות בשל פגיעה בעבודה – הנחה בשיעור של 25 אחוזים לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס;
- (ב) אם בנוסף לקיצבה שבפסקת משנה (א) הוא מקבל גימלת הבטחת הכנסה - הנחה בשיעור של 100 אחוזים לגבי 100 מטרים רבועים בלבד משטח הנכס;
- (ג) אזרח ותיק בגיל 75 ומעלה המשלם מראש את מסיו בחודש ינואר 2019 – הנחה בשיעור של 2%.

- (2) (א) **נכה** הזכאי לקיצבה חודשית מלאה כמשמעותה בסעיף 200(א) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה - 1995, אשר דרגת אי כושר השתכרותו היא בשיעור 75 אחוזים ומעלה - הנחה בשיעור של 80 אחוזים;
- (ב) **נכה** אשר טרם קבלת קיצבת הזיקנה נקבעה לו לצמיתות דרגת אי-כושר השתכרות בשיעור של 75% ומעלה על-פי סעיף 200(א) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה - 1995 - הנחה בשיעור של 80 אחוזים;

- (3) **נכה אשר דרגת נכותו הרפואית** המוכחת על פי כל דין היא בשיעור 90 אחוזים ומעלה, או מי שטרם קבלת קיצבת הזקנה נקבעה לו נכות כאמור – הנחה בשיעור של 40 אחוזים;

- (4) הזכאי לאחת הגמלאות המפורטות להלן - הנחה בשיעור של 66 אחוזים לגבי 70 מטרים רבועים משטח הנכס;
- עלה מספר בני המשפחה הגרים עם הזכאי על ארבעה – הנחה, כאמור, לגבי 90 מטרים רבועים משטח הנכס:

(א) **גמלה כאסיר ציון או כבן משפחה של הרוג מלכות** לפי חוק התגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם, תשנ"ב-1992.

(ב) **גמלת נכות לפי חוק נכי רדיפות הנאצים**, התשי"ז-1957.

(ג) **גמלת נכות המשולמת על ידי ממשלת גרמניה בשל רדיפות הנאצים** בהתאם לחוק הפדרלי לפיצויים (BEG) מהשנים 1953-65, למי שהוכחה זכאותו כאמור.

(ד) **גמלת נכות המשולמת על ידי ממשלת הולנד בשל רדיפות הנאצים** בהתאם לחוק הגמלאות ההולנדי לנפגעי רדיפות 1940-1945 (WUV), למי שהוכחה זכאותו כאמור.

(ה) גמלת נכות המשולמת על ידי ממשלת אוסטרליה בשל רדיפות הנאצים

בהתאם לחוק האוסטרי לתמיכה בקרבנות (OFG), שנחקק בהקשר לחוק התגמולים עבור קרבנות המלחמה (סעיף 4 KOVG 57).

(ו) גמלת נכות המשולמת על ידי ממשלת בלגיה לפי החוק הבלגי משנת 1954,

בהקשר לקצבאות פצועים של הקרבנות האזרחיים של המלחמה 1940-1945.

(5) בעל תעודת **עיוור** לפי חוק שירותי הסעד, תשי"ח-1958 - הנחה בשיעור של 90 אחוזים ;

(6) (א) **עולה** - הנחה בשיעור של 90 אחוזים לגבי 100 מטרים רבועים בלבד משטח הנכס, למשך 12 חודשים מתוך 24 החודשים המתחילים ביום שנרשם במרשם האוכלוסין כעולה על פי חוק השבות, תשי"ו-1950 ;

(ב) מי שניתנה לו **תעודה של אזרח עולה** מהמשרד לקליטת העלייה - הנחה בשיעור של 90 אחוזים לגבי 100 מטרים רבועים בלבד משטח הנכס וזאת למשך 12 חודשים מתוך 24 חודשים המתחילים ביום קבלת המעמד כקבוע בתעודה האמורה.

(7) **עולה התלוי בעזרת הזולת** הזכאי, על פי אישור המוסד לביטוח לאומי, לגמלה מיוחדת לעולה או לגמלת סיעוד לעולה, לפי הסכם למתן גמלאות מיוחדות שנערך בין המוסד לביטוח לאומי לבין ממשלת ישראל, לפי סעיף 9 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה - 1995 - הנחה בשיעור של 80 אחוזים. המוסד לביטוח לאומי ימציא למחזיק, על פי בקשתו, תעודה המעידה על זכאות לפי פסקה זו ;

(8) **איש צד"ל** - הנחה בשיעור של 90 אחוז לגבי 100 מטרים רבועים למשך 12 חודשים מתוך 36 חודשים המתחילים ביום שבו הגיע לישראל אחרי חודש מאי 2000 ; בפסקה זו, "איש צד"ל - איש צבא דרום לבנון, מנגנון הביטחון, גורמי הסיוע האזרחי וגורמים אחרים, שעמד בקשר עם זרועות הביטחון, ואשר הוכר כ"זכאי שיקום" על ידי המינהלה הביטחונית לסיוע (המנב"ס), ובן זוגו" ;

- (9) הזכאי לאחת הגמלאות המפורטות להלן - הנחה בשיעור של 70 אחוזים :
- (א) גמלה להבטחת הכנסה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א – 1980
- (ב) תשלום לפי חוק המזונות (הבטחת תשלום), התשל"ב - 1972
- (ג) גימלת סיעוד, לפי פרק י' לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה - 1995 ;
- (10) (א) בעל הכנסה חודשית ממוצעת המפורטת בטבלה להלן, לפי מספר הנפשות המתגוררות איתו בנכס – הנחה בשיעור שנקבע לפי טורי ההכנסה שבטבלה :

ארנונה כללית לשנת 2019 – דברי הסבר

מספר הנפשות	סכום ההכנסה	שיעור ההנחה	סכום ההכנסה	שיעור ההנחה	סכום ההכנסה	שיעור ההנחה	סכום ההכנסה	שיעור ההנחה
1	עד 2,847	עד 80%	מעל 2,847 עד 3,274	עד 60%	מעל 3,274 עד 3,701	עד 40%	מעל 3,701 עד 5,300	עד 20%
2	עד 4,270		מעל 4,270 עד 4,910		מעל 4,910 עד 5,550		מעל 5,550 עד 7,949	
3	עד 4,952		מעל 4,952 עד 5,695		מעל 5,695 עד 6,438		מעל 6,438 עד 9,219	
4	עד 5,636		מעל 5,636 עד 6,481		מעל 6,481 עד 7,327		מעל 7,327 עד 10,492	
5	עד 7,028		מעל 7,028 עד 8,083		מעל 8,083 עד 9,137		מעל 9,137 עד 13,085	
6	עד 8,421		מעל 8,421 עד 9,684		מעל 9,684 עד 10,947		מעל 10,947 עד 15,677	
7	עד 9,813	עד 90%	מעל 9,813 עד 11,285	עד 70%	מעל 11,285 עד 12,757	עד 50%	מעל 12,757 עד 18,269	עד 30%
8	עד 11,206		מעל 11,206 עד 12,886		מעל 12,886 עד 14,567		מעל 14,567 עד 20,862	
9	עד 12,598		מעל 12,598 עד 14,488		מעל 14,488 עד 16,377		מעל 16,377 עד 23,454	
10 ומעלה	עד 1,400 לנפש		עד 1,610 לנפש		עד 1,820 לנפש		עד 2,606 לנפש	

(ב) לענין הנחה זו "הכנסה" – הכנסה ברוטו של המחזיק בנכס ושל אלה המתגוררים אתו, לרבות ילד במשפחת אומנה, מכל מקור הכנסה שהוא, לרבות תשלומים שהמוסד לביטוח לאומי משלם להם למעט -

(1) קצבה המשולמת לפי פרקים ד' ו-י"א לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה – 1995 וגמלה לפי תקנות הביטוח הלאומי (ילד נכה), התש"ע-2010;

(2) מחצית מהכנסתם החודשית של בן או בת המתגוררים עם המחזיק בנכס; לענין זה לא תובא בחשבון, לגבי בן אחד או בת אחת בלבד, הכנסה חודשית עד גובה שכר המינימום, ואם אותה הכנסה חודשית עולה על גובה שכר המינימום, לא יובא בחשבון החלק מההכנסה החודשית השווה לגובה שכר המינימום; בפסקת משנה זאת, "שכר מינימום" – שכר המינימום כהגדרתו בחוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, העומד על 5,300 ₪ (בשיעורו המעודכן ל-1.1.2019);

(3) דמי שכירות שמקבל אדם בעד השכרת דירתו - בסכום שאינו עולה על דמי שכירות שהוא משלם בעד דירה אחרת ששכר למגוריו;

(4) תגמול מיוחד ותגמול נוסף כמשמעותם בחוק שירות המילואים, התשס"ח-2008;

"הכנסה חודשית ממוצעת" –

(1) בשכיר – ממוצע ההכנסה החודשית בשלושת החודשים אוקטובר, נובמבר, דצמבר לשנת 2018 או לבקשת המחזיק בנכס ממוצע הכנסה חודשית בשנת 2018 מכל מקור הכנסה שהוא לרבות הכנסה ממקורות נוספים כהגדרתם להלן;

(2) בעצמאי – ממוצע ההכנסה החודשית שחושב על פי הכנסתו החייבת במס כפי שנקבעה בשומת מס ההכנסה השנתית האחרונה שבידו, כשהיא מחולקת ב-12 ומתואמת למדד הממוצע של החודשים אוקטובר, נובמבר, דצמבר של שנת 2018, בתוספת הכנסה ממוצעת לחודשים האמורים ממקורות הכנסה נוספים שאינם כלולים בהודעת השומה;

"הכנסה ממקורות נוספים" – לרבות:

ביטוח לאומי;

מענק זקנה;

פנסיה ממקום עבודה;

קצבת שארים;
קצבת נכות;
שכר דירה;
מילגות;
תמיכת צה"ל;
קצבת תשלומים מחו"ל;
פיצויים;
הבטחת הכנסה;
השלמת הכנסה;
תמיכות;
אחר

(11) **חסיד אומות העולם** לרבות בן זוגו או מי שהיה בן זוגו, היושב בישראל - הנחה בשיעור של 66 אחוזים; בפסקה זו, "חסיד אומות העולם" - מי שהוכר כחסיד אומות העולם בידי רשות הזכרון "יד ושם";

(12) **הורה יחיד** כהגדרתו בחוק חוק סיוע למשפחות שבראשן הורה עצמאי, תשנ"ב-1992 או הורה יחיד לילד המתגורר איתו המשרת שירות סדיר כהגדרתו בחוק שירות ביטחון [נוסח משולב], התשמ"ו-1986, או מתנדבת בשירות הלאומי כהגדרתה בתקנה 14 לתקנות אלה, כל עוד הם משרתים כאמור, ובתנאי שגילם אינו עולה על 21 שנה - הנחה בשיעור של 20%;

(13) בן או בת לרבות ילד במשפחת אומנה של המחזיק בנכס **זכאי לגמלה לפי תקנות הביטוח הלאומי (ילד נכה), התש"ע-2010** או שהוא מעל גיל 18 ומשתלמת בעדו ובשל נכותו גמלה על ידי המוסד לביטוח לאומי ובלבד שהשתלמה בעדו גמלת ילד נכה - הנחה בשיעור של 33% לגבי 100 מטרים רבועים משטח הנכס;

(14) **פדוי שבי** הזכאי לתשלום לפי חוק תשלומים לפדויי שבי, התשס"ה-2005 – בשיעור של 20%.

(15) מחזיק בנכס שהוא חייל מילואים פעיל – הנחה בשיעור של 5% ; לענין 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 ההגנה לישראל על כך שהוא משרת מילואים פעיל.

(16)

(א) מחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש, ריק, שמיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש, אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה של עד שנים עשר חודשים - הנחה בשיעור של 100 אחוזים.

(ב) מחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה רצופה של 30 ימים ומעלה תינתן הנחה בשיעור של 100% לתקופה מצטברת של עד 6 חודשים. ההנחה תינתן משך תקופת בעלותו של אדם בבנין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו.

משמעות כספית הנחה לחיילי מילואים פעילים :

בהתאם להערכה שנעשתה על בסיס כלל משרתי המילואים בגילאי 20-40 תושבי העיר, המחזיקים בנכס ארנונה פעיל, היקף ההנחה המקסימלי שיינתן הוא עד כ – 1.4 מש"ח. אומדן זה אינו כולל את אוכלוסיית משרתי המילואים שמעל גיל 40.

2. מועדי תשלום הארנונה הכללית בשנת 2019

1.4.1 בתוקף סמכותה לפי סעיף 274 (ג) לפקודת העיריות מחליטה המועצה לקבוע, כי המועד לתשלום הארנונה לשנת 2019 יחול ב-01.01.2019.

1.4.2 מבלי לפגוע במועד זה מחליטים, לנוחות האזרחים, לאפשר לשלם את החיוב השנתי, בשישה תשלומים דו-חודשיים:

באחד בינואר 2019, באחד במרץ 2019, באחד במאי 2019, באחד ביולי 2019, באחד בספטמבר 2019 ובאחד בנובמבר 2019, וזאת בתנאי שכל תשלום ישולם במועד הנקוב כנ"ל. המשלם לפי הסדר תשלומים זה, יחויב בכל אחד מהתשלומים בהפרשי הצמדה לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980, לפי שיעור העליה של מדד המחירים לצרכן ממדד חודש אוקטובר 2018 שפורסם ב-15 בנובמבר 2018 ועד המדד שקדם למדד שפורסם סמוך לפני היום שנקבע לתשלום.

* במקום: "לפי שיעור העליה", יירשם: " לפי שיעור העדכון".

בסעיף 1.4.2 מצוין כי כאשר משלמים בתשלומים דו חודשיים יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לשיעור העליה של המדד. בפועל הפרשי ההצמדה שמתווספים אינם בהתאם לשיעור עליית המדד בלבד, אלא בהתאם לשיעור עדכון המדד. היינו, בין עליה ובין הפחתה. לפיכך, יש לרשום במקום המילה "העליה" את המילה "העדכון".

3. שטח מרתף בוילות

מצב קיים :

שטח מרתף בוילות, המשמשות למגורים בלבד, יחויב ב – 75% משטחו בלבד.

רקע לשינוי :

על פי פסה"ד של ביהמ"ש העליון מ-1.11.2018 בעמ"מ 7904/16, על עיריית תל אביב-יפו לפעול לתקן, בהתאם לשיקול דעתה, את ההפליה הנוצרת מסעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה לעניין חיוב מרתפים בבתי מגורים, וזאת החל מצו הארנונה הבא שתאשר המועצה - ומכאן השינוי המבוקש.

בשנת 2006 החליטה מועצת העירייה על ביטול סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה הקובע כי מרתפים בוילות יחויבו ב- 75% משטחם בלבד, במטרה להשוות את אופן חיוב מרתף בוילה לאופן חיוב מרתף של דירה בבניין מגורים, זאת על דרך ביטול ההקלה, שמשמעותה כי שטחי המרתפים מכל סוג שהוא יחויבו במלואם. אולם, פניית העירייה לשרי הפנים והאוצר לקבלת אישורם לביטול הסעיף האמור נדחתה בנימוק כי מדובר בשינוי שיטת חישוב שטח נכס, האסורה על פי תקנות ההסדרים שהיו בתוקף בשעתו.

במסגרת עתירה שהוגשה לביהמ"ש לעניינים מנהליים נטען, כי צו הארנונה של עיריית תל אביב יפו מפלה בין בעלי וילות עם מרתף, המחויבים בארנונה, על-פי סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה, ב- 75% בלבד משטח המרתף, לבין בעלי דירות עם מרתף בבנייני מגורים המחויבים במלוא שטח המרתף.

הסעד שהתבקש במסגרת העתירה היה להורות לעירייה לתקן את צו הארנונה, כך שאותה הקלה ביחס לאופן חישוב שטח המרתף בוילות לצורך החיוב בארנונה (רק 75% משטח המרתף נכלל בשטח לחיוב), תחול גם על חישוב שטח מרתף בדירת מגורים.

ביהמ"ש לעניינים מנהליים קיבל את העתירה וקבע כי על העירייה לפעול להענקת ההנחה בארנונה למרתפה של העותרת בסך 25%.

העירייה ערערה לביהמ"ש העליון (עמ"מ 7904/16) אשר קיבל את הערעור וקבע כי חרף העובדה שמדובר בשינוי שיטת חישוב שטח נכס האסורה ע"פ התקנות, על העירייה לתקן את צו הארנונה שלה באופן צופה פני עתיד, כבר החל מצו הארנונה הבא שתאשר המועצה (לשנת 2019), כך שיושם קץ להסדר המפלה, בהתאם לשיקול דעתה: בין אם בדרך של שלילת ההקלה מכל בעלי המרתפים בעיר ובין אם בדרך מתן הטבה גורפת לכלל המרתפים למגורים בעיר.

בנסיבות אלה, ולאור עמדת מועצת העירייה כפי שהובעה עוד בהחלטתה בשנת 2006, מבוקש להשוות את אופן חיוב מרתפים בוילות למרתפים בדירה בקומת קרקע בבנייני מגורים, זאת על דרך ביטול ההקלה, שמשמעותה כי שטחי המרתפים מכל סוג שהוא יחויבו במלואם.

יצוין בעניין זה כי עד לשנת 2000 (כולל) ניתנה הפחתה של 20% בתעריף לנכסים המסווגים בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים הנמצאים בשלמותם במרתף, ולמעט עסקים במרכזי קניות. בשנת 2001 החליטה מועצת העירייה על ביטול הפחתה זו.

בהמשך להחלטה האמורה ולהחלטת המועצה בשנת 2006 יש מקום לבטל את ההפחתה בתעריף אשר לא נמצאה לה כל הצדקה.

מצב מוצע

- ביטול הסעיף בצו הארנונה

משמעות השינוי :

המשמעות הכספית תכלול התייחסות לשלוש קבוצות של וילות, כהגדרתה של וילה בצו הארנונה :

1. 1,115 וילות שיש לגביהם נתונים ביחס לשטח המרתף :

ל – 77 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של עד 3.5%.

ל – 89 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של מעל 3.5% ועד 5%.

ל – 785 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של מעל 5% ועד 10%.

ל – 164 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של מעל 10% ועד 19%.

משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב ל – 1,115 וילות בהיקף של כ - 2.2 מלש"ח.

2. 1,868 וילות שיש לגביהן נתונים חלקיים.

משמעות השינוי, על פי אומדן, הינה הגדלה בחיוב ל – 1,868 וילות בשיעור של כ - 7% בהיקף של

כ - 3 מלש"ח.

3. 10,366 וילות שאין לגביהן נתונים, לפיכך בוצע אומדן במסגרתו נלקחו בחשבון 3 הנחות יסוד :

א. וילות שמחויבות בשטח מעל 100 מ"ר.

ב. וילות ששנת הבניה שלהן היא 1984 ואילך.

ג. בוילות קיים מרתף שמחויב בתעריף מופחת לפי 75% משטחו.

משמעות השינוי, על פי אומדן, הינה הגדלה בחיוב ל – 1,270 וילות בשיעור של כ - 7.5% בהיקף של כ -

1.3 מלש"ח.

סה"כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב בהיקף של כ - 6.5 מלש"ח.

4. בנקים (סמלים 668-671)

מצב קיים :

בנינים המוחזקים ע"י בנקים יחויבו בכל האזורים כדלקמן :

סניפי "בנק" (סמל 668) יחויבו ב- 1394.86 ₪ למ"ר לשנה.

שטח המשמש "בנק" ושאינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה ארצי (סמל 669) יחויב ב- 726.21 ₪ למ"ר לשנה.

מרכזי הדרכה ארציים של בנקים (סמל 671) יחויבו ב- 572.71 ₪ למ"ר לשנה.

חברה בת של תאגיד בנקאי ושהיא עצמה אינה תאגיד כזה, (סמל 670) תחויב ב- 508.35 ₪ למ"ר לשנה. לענין פסקה זו-

"בנק" - "תאגיד אחזקה בנקאית" ו"תאגיד בנקאי" כהגדרתם בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א - 1981 ולרבות חברה בת של תאגיד בנקאי .

"חברה בת" - כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

רקע לשינוי:

במסגרת הצעדים שנוקט הפיקוח על הבנקים לעודד התייעלות במערכת הבנקאית פורסמה ביום 13.6.17 הוראה בדבר התייעלות תפעולית במערכת הבנקאית – התייעלות בתחום הנדל"ן . במסגרת הוראה זו הובהר כי הפיקוח על הבנקים מעודד את התאגידים הבנקאיים לבחון, בנוסף להתייעלות בהוצאות כוח אדם, גם אפשרויות לצמצום עלויות נדל"ן ותחזוקה של יחידות המטה וההנהלה, לרבות באמצעות בחינה מחודשת של מיקומן הגיאוגרפי.

כפי שהוסבר בהודעה לעיתונות מטעם הפיקוח על הבנקים "כיום רוב הבנקים מחזיקים בבעלותם נדל"ן רב במרכזי הערים הגדולות, המשמש את הנהלות הבנקים, יחידות מטה ולעיתים גם את יחידות מערכות המידע. הוצאות התפעול והארנונה בגין בניינים אלה גבוהות מאוד וערכם של הבניינים עלה מאוד בשנים האחרונות. גם הצמצום במספר העובדים משפיע על צרכי הבנקים בתחום הנדל"ן. הטיטה של ההוראה מעודדת את הבנקים להתייעל גם בתחום הנדל"ן, באמצעות הקלה בהון הרגולטורי. ההקלה תינתן לבנקים שיחליטו למכור נדל"ן שמשרת את ההנהלות ויחידות המטה ולעבור למיקום חלופי, שיאפשר חיסכון בהוצאות לאורך זמן. תמריץ זה יאפשר לבנקים לבצע את ההתייעלות בתחום הנדל"ן, לבחון את הצורך בהרחבת תוכנית ההתייעלות בכוח אדם, וייצור מקור להמשך צמיחה והגדלת אשראי".

בשנים האחרונות קיימת מגמה של העתקת משרדי המטה השונים של הנהלות הבנקים מהעיר תל אביב יפו לערים אחרות.

על רקע מגמה זו והוראת הפיקוח על הבנקים ומתוך הכרה בחשיבות הישארות הבנקים בעיר כדי לשמר אותה כמרכז פיננסי מוצע לשנות את סעיף הבנקים בצו הארנונה. בצו הארנונה קיימים 4 סוגי תעריפים לבנקים. מוצע לבטלם ולהשאיר רק 2 סוגי תעריפים : סניף בנק ושטח בשימוש בנקאי שאינו משמש כסניף בנק, לרבות חברה בת שפעילותה בתחומי פעולה של בנק לפי חוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א - 1981.

מצב מוצע :

סניפי "בנק" (סמל 668) יחויבו ב- 1,394.86 ₪ למ"ר לשנה.
שטח המשמש "בנק" ושאינו משמש כסניף וכן חברה בת שפעילותה בתחומי הפעולה של בנק לפי חוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א - 1981 (סמל 667) יחויב ב- 465.79 ₪ למ"ר לשנה.
לענין פסקה זו-
"בנק" - "תאגיד אחזקה בנקאית" ו"תאגיד בנקאי" כהגדרתם בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א - 1981
"חברה בת" - כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

משמעות השינוי :

ל- 203 נכסים אין משמעות כספית.
ל - 229 נכסים הפחתה בחיוב בשיעור של כ- 36%.
ל - 3 נכסים הפחתה בחיוב בשיעור של כ- 19%.
ל - 94 נכסים הפחתה בחיוב בשיעור של כ- 8%.
סה"כ משמעות השינוי הינה הפחתה בחיוב ל- 326 נכסים, בהיקף של כ- 47 מלש"ח.
ככל שחברות הבנות לא ייכנסו לגדר התעריף המוצע, הרי שהן יחויבו בתעריף "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", ואז סה"כ משמעות השינוי היא הפחתה בחיוב ל - 326 נכסים, בהיקף של עד כ - 52 מלש"ח.

5. בתי חולים ומרפאות של קופת חולים או של משרד הבריאות (סמלים 859,858,856)

מצב קיים :

מרפאות של קופת חולים או של משרד הבריאות :
שטח מבנה המשמש באופן בלעדי כמרפאה של קופת חולים או של משרד הבריאות (סמל 858) יחויב בתעריף של 178.04 ₪ למ"ר לשנה, בכל האזורים.

לעניין סעיף זה :
קופת חולים – תאגיד שהוכר לפי סעיפים 24 ו- 25 לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד – 1994.

בתי חולים :

שטח מבנה המשמש באופן בלעדי כבית חולים (סמל 859) יחויב בתעריפים הבאים בכל האזורים :

תעריף למ"ר בש"ח לשנה	
עד 10,000 מ"ר	התעריפים המפורטים בסעיף 3.2
מעל 10,000 מ"ר ועד המ"ר ה- 25,000	248.26
מעל 25,000 מ"ר ועד המ"ר ה- 50,000	159.74
מעל 50,000 מ"ר ואילך	68.49

שטח מבנה של בית חולים בעל רישיון כבית חולים ציבורי מאת משרד הבריאות והמשמש כמרכז שיקומי גריאטרי (סמל 856) יחויב בתעריף של 108.63 ₪ למ"ר לשנה, בכל האזורים.

רקע :

בשנת 2013 שונה הסעיף בצו הארנונה לנוסח הקיים היום. במסגרת השינוי בוטלה הגדרת בית חולים ציבורי ; נקבע מדרג תעריפים רגרסיבי לכל סוגי בתי החולים ; נקבע תעריף מיוחד לשטח מבנה של בית חולים בעל רישיון כבית חולים ציבורי מאת משרד הבריאות והמשמש כמרכז שיקומי גריאטרי ; תוקנה כותרת הסעיף. כיום נוצר הצורך לבצע שינויים נוספים בסעיף.

א. ביטול הסיווג מרכז שיקומי גריאטרי

רקע לשינוי :

חוזר מנכ"ל משרד הפנים 2/2005 (להלן : "חוזר המנכ"ל") קבע קריטריונים הנוגעים לאישור בתי חולים ציבוריים לצרכי הפטור החלקי בשיעור של 67% מתשלום ארנונה לפי סעיף 5(ז) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 (להלן : "פקודת הפיטורין").

בתי חולים שיקומיים לא קיבלו פטור מארנונה לפי סעיף זה וזאת בהעדר חדר מיון שהיווה קריטריון מחייב למתן הפטור. מתוך הבנת חשיבות פעילותם של בתי חולים שיקומיים הוחלט בשנת 2013 לקבוע בצו הארנונה תעריף מופחת לגופים אלה.

בשנת 2016 הוגשה עתירה לבג"צ (1823/16) ע"י רעות שירות נשים סוציאלי, אשר בית החולים השיקומי בו היא רשומה כמחזיקה זכה לתעריף המופחת האמור. רעות טענה כי יש ליתן פטור מארנונה גם לבתי חולים שיקומיים אף אם אין בהם חדר מיון.

בעקבות העתירה תוקנו הקריטריונים בחוזר מנכ"ל 6/2017 מ-31.12.2017, כך שהחל משנת 2018 נוסף קריטריון חלופי לבתי חולים שיקומיים המאפשר מתן פטור מארנונה מכח סעיף 5(ז) לפקודת הפיטורין חרף העדר חדר מיון. פטור כאמור ניתן להם החל מיום 1.1.18. כתוצאה מכך, רעות זוכה הן לתעריף המופחת (אשר נקבע כאמור בשל העדר הפטור בפקודת הפיטורין) והן מהפחתה של 2/3 מהתעריף המופחת מכח הפטור.

לפיכך, היות וההטבה בדמות פטור מארנונה ניתנת על ידי המדינה, אין עוד הצדקה לתעריף המופחת בצו באופן היוצר מצב של כפל הנחות, ומכאן הצורך לבטלו.

מצב מוצע :

- מחיקת השימוש מרכז שיקומי גריאטרי (סמל 856) מהגדרת הסיווג.

משמעות כספית :

מדובר בשני גופים :

- גוף אחד מחויב החל מחודש אפריל 2018 בתעריף "בית חולים" בגין שני נכסים, ולכן אין שינוי בחיוב.

עד לחודש מרץ 2018 שני הנכסים חויבו ע"פ הסכם פשרה בשני סיווגים שונים : 2,062 מ"ר חויבו לפי סיווג "מרכז שיקומי גריאטרי" ו-400 מ"ר בסיווג "בית חולים". לאחר מכן, השטח שסווג כ"מרכז שיקומי גריאטרי" חזר לסיווג "בית חולים". הוגש ערר בטענות שונות, בין השאר מבוקש לשנות את סיווג שני הנכסים לסיווג "מגורים". ככל שתתקבל טענה זו, הסיווג של שני הנכסים יהיה "מגורים", ולפיכך בשנת 2019, המועד בו יבוטל השימוש "מרכז שיקומי גריאטרי" תהיה הגדלה בחיוב בשיעור של כ - 345% בהיקף של כ - 738 אש"ח (לא כולל טענות נוספות שיש בערר).

- גוף שני מחויב בגין 3 נכסים בתעריף מופחת "מרכז שיקומי גריאטרי". במהלך דצמבר 2017 תוקנו הקריטריונים למתן פטור מארנונה, ולפיכך ניתן לגוף זה לראשונה פטור מארנונה החל מינואר 2018.

משמעות ביטול התעריף "מרכז שיקומי גריאטרי" תהיה הגדלה בחיוב ל- 3 נכסים של אותו גוף בשיעור של כ - 141%, בהיקף של כ- 589 אש"ח.

יצוין כי עד דצמבר 2017, בטרם תוקנו הקריטריונים לפטור, חויב הגוף בתעריף "מרכז שיקומי גריאטרי" ללא פטור, כך שמדובר למעשה בהפחתה בחיוב בשיעור של כ- 21% בהיקף של כ- 261 אש"ח.

ב. הוספת מוסד סיעודי גריאטרי בבתי אבות (סמל שימוש 863)

רקע לשינוי :

ע"פ הפסיקה אגף סיעודי בבית אבות יחויב בסיווג בית חולים. מדרג התעריפים החדש לבית חולים שנקבע בשנת 2013 קבע כי בתי חולים ששטחם עד 10,000 מ"ר יחויבו בתעריף זהה לזה של הסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". תעריף זה אמור לחול גם על אגף סיעודי בבית אבות, דהיינו קיימת משמעות כספית של הגדלה בחיוב לבתי אבות בעיר שיש בהם אגף סיעודי. משמעות כספית זו לא היתה לנגד עיני מחוקק הצו בשנת 2013, דהיינו, חיוב מחלקה סיעודית בבית אבות בתעריף "בניינים שאינם משמשים למגורים" בעקבות הפסיקה, ולא באה, על כן, לידי ביטוי בדברי ההסבר. אשר על כן, על מנת להימנע מחיוב האגפים הסיעודיים בבתי אבות בתעריף הגבוה הקבוע בצו ל"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" – מוצע לקבוע להם תעריף מופחת. תעריף זה ישקף את העובדה כי מדובר במוסד של מגורי קשישים אשר ניתן בו גם שירות רפואי וסיעודי של ממש המהווה בית חולים.

מצב מוצע :

"מוסד המשמש כבית אבות וניתן לו רישיון משרד הבריאות כמוסד סיעודי גריאטרי (סמל 863) יחויב בגין השטח מושא הרישיון ב- 108.63 ₪ למ"ר לשנה".

משמעות השינוי :

ל- 9 נכסים הגדלה בחיוב בסך של כ- 1.6 מלש"ח, שכן חויבו טרם השינוי לפי תעריף מגורים ולא לפי תעריף בית חולים.

ל- 4 נכסים הפחתה בחיוב בסך של כ- 2.6 מלש"ח, שכן חויבו טרם השינוי לפי תעריף בית חולים. סה"כ משמעות השינוי הינה הפחתה בחיוב בשיעור של כ- 14% בהיקף של כ- 971 אש"ח.

בהתייחס לנתוני 2018 :

ל- 9 נכסים הגדלה בחיוב בסך של כ- 1.5 מלש"ח (ולא 1.6 מלש"ח), שכן בנכס 1 מתוכם חלו שינויים בשטח בשנת 2019.

ל- 4 נכסים הפחתה בחיוב בסך של כ- 2.3 מלש"ח (ולא כ- 2.6 מלש"ח), שכן נכס 1 מתוכם חויב בשנת 2018 בחלקו לפי תעריף בית חולים ובחלקו לפי תעריף מגורים.

סה"כ משמעות השינוי הינה הפחתה בחיוב בשיעור של כ- 13% בהיקף של כ- 861 אש"ח.

להלן ההתפלגות:

הגדלה בחיוב

- ל – 1 נכס הגדלה בשיעור של כ- 3%
- ל – 1 נכס הגדלה בשיעור של כ- 4%
- ל – 1 נכס הגדלה בשיעור של כ- 6%
- ל – 1 נכס הגדלה בשיעור של כ- 13%
- ל – 1 נכס הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 99%
- ל – 1 נכס הגדלה בשיעור של כ- 180%
- ל – 3 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 187%

הפחתה בחיוב

- ל – 2 נכסים הפחתה בחיוב בשיעור של כ- 72%. ביחס לאחד הנכסים לא ניתן היה לאמוד שינוי מדויק עקב חוסר שיתוף פעולה, ולכן נלקח בחשבון כל שטח הנכס.
- ל – 1 נכס הפחתה בחיוב בשיעור של כ- 56% (בתום הסכם פשרה ביום 31.12.18) או הפחתה בחיוב בשיעור של כ- 72% אלמלא הסכם הפשרה.
- ביחס ל – 1 נכס הצדדים נמצאים בדיון בוועדת ערר ביחס לשנת 2018. כמו-כן, יש הפחתה בחיוב בשיעור של כ- 66%.

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

מצב קיים :

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 229.48 ₪ 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 179.27 ₪ 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 2019 ביחס לתעריף התחמ"ש הנקוב בצו הארנונה של 2018 נותר ללא שינוי. התעריף המוצע לשנת 2019 לחדרי הטרנספורמציה, ביחס לתעריף הנקוב בצו הארנונה של 2018 - 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 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 229.48 ₪ 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 172.65 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

משמעות השינוי :

להפחתת תעריף חדרי הטרנספורמציה משמעות כספית של הקטנה בחיוב בסך של כ - 461 אלף ₪ .
ל- 4 חשבונות בשימוש חדר טרנספורמציה (סמל 505) הפחתה בחיוב בשיעור של כ - 3.7% .
לאישור תעריף התחמ"ש אין כל משמעות כספית.

יחד עם זאת, לחברת החשמל טענות לגבי התעריפים הקיימים בצו.
העירייה וחברת החשמל נמצאות במו"מ ביניהן, וקיימות משמעויות כספיות שונות בהתאם לטענות הצדדים שתתקבלנה.
במידה ותתקבלנה טענותיה של חברת החשמל במלואן ביחס לשנת 2018, תהיה העלאה של תעריף התחמ"ש, באופן שהמשמעות הכספית תהיה הגדלה בחיוב בשנת 2019 בסך של כ- 1.61 מיליון ₪.
כלומר ל- 11 חשבונות בשימוש תחנת משנה (סמל 503) תהיה העלאה בחיוב בשיעור של 28% .
לגבי תעריף חדרי הטרנספורמציה לא יחול שינוי.

7. דירת נופש

מצב קיים

התעריפים לפי סוג הבנין 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 הבנין	דירות עד 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר	כל סוגי הדירות	כל סוגי הדירות
ח+א	108.63	87.93	54.70	37.89
ב+ג	91.82	72.76	46.99	37.89
ד	72.76	61.09	40.07	37.89
ה+ו	51.56	51.56	38.71	37.89

- בריכות שחיה פרטיות ובריכות שחיה שאינן פתוחות לציבור המשרתות את דיירי הסביבה, יחויבו לפי תעריף מגורים.
- שטחים משותפים המשמשים כחדרי משחקים ובריכות שחיה בבנין וכל שטח משותף אחר כיוצא בזה יחויב לפי תעריף מגורים.
- **דירה במלון** – יחידת מגורים הממוקמת בבנין המשמש כמלון (סמל 102), תחויב בתעריף של 108.63 ₪ 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 הבנין 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 הבנין	דירות עד 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר	כל סוגי הדירות	כל סוגי הדירות
ח+א	108.63	87.93	84.79	70.58
ב+ג	91.82	72.76	66.64	56.42
ד	72.76	61.09	53.50	48.65
ה+ו	51.56	51.56	40.13	39.26

- בריכות שחיה פרטיות ובריכות שחיה שאינן פתוחות לציבור המשרתות את דיירי הסביבה, יחויבו לפי תעריף מגורים.
- שטחים משותפים המשמשים כחדרי משחקים ובריכות שחיה בבנין וכל שטח משותף אחר כיוצא בזה יחויב לפי תעריף מגורים.
- **דירה במלון** – יחידת מגורים הממוקמת בבנין המשמש כמלון (סמל 102), תחויב בתעריף של 108.63 ₪ למ"ר.
- **דירת נופש** – דירה המשמשת לשירותי לינה ואירוח ארעיים ומתחלפים בתשלום (סמל 104), תחויב בתעריף של 120.89 ₪ למ"ר בכל האזורים.

משמעות כספית :

בוצע אומדן במסגרתו נלקחו בחשבון 3 הנחות יסוד :

- מס' הנכסים 7,156 (נכון לאפריל 2018).
- שטח ממוצע לנכס 50 מטר.
- מחיר מטר ממוצע לנכסים מתחת ל-140 מטר, לא כולל וילות, הינו 54.25 ₪.

סה"כ משמעות השינוי ע"פ אומדן, הינה הגדלה בחיוב ל – 7,156 נכסים בהיקף של כ – 24 מלש"ח.