

ארנונה כללית

2022



דברי הסבר

תמוז תשפ"א

יוני 2021

(מובא לאישור ישיבת מועצה בתאריך 14.6.21)

רקע

במסמך זה מובאת הצעה לשינויים בצו הארנונה לשנת 2022. תעריפי הארנונה לשנת 2022 כפי שמופיעים בחוברת דברי ההסבר ובחוברת צו הארנונה לשנת 2022, הינם התעריפים שהיו בשנת 2021 בתוספת שיעור עדכון של 1.92% בהתאם לנוסחת העדכון הקבועה בחוק ההסדרים.

להלן השינויים שאושרו ע"י מועצת העירייה בשנת 2021 אך לא אושרו ע"י השרים :

- שנאים
- הוספת סוג בנין חדש במגורים עבור בנינים שגמר שנת בנייתם בין התאריכים 2010-2021
- הוספת סוג בנין חדש במגורים עבור בנינים שגמר שנת הבנייה שלהם בשנת 2022 ואילך.
- דירת נופש

תוכן עניינים

עמודים	הנושאים	
4-5	שנאים	1.
6-9	בנינים המשמשים למגורים	2.
10	דירת נופש	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 242.56 ₪ 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 189.49 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

התעריף המוצע לשנת 2022 ביחס לתעריף התחמ"ש הנקוב בצו הארנונה של 2021 נותר ללא שינוי.
התעריף המוצע לשנת 2022 לחדרי הטרנספורמציה, ביחס לתעריף הנקוב בצו הארנונה של 2021 - 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 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 242.56 ₪ 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 182.49 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

משמעות השינוי :

ל- 18 חשבונות בשימוש חדר טרנספורמציה (סמל 505) יפחת החיוב בשיעור של כ- 3.7% המהווה הפחתה כללית של כ- 502.5 אלף ₪. לאישור תעריף התחמ"ש (סמל 503) 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 2021, תהיה העלאה של תעריף התחמ"ש, המשמעות הכספית תהיה הגדלה בחיוב ל- 10 חשבונות בשימוש תחמ"ש (סמל 503) בשיעור של 28% בסך של כ- 1.64 מיליון ₪.

2. בנינים המשמשים למגורים

סוג הבניין במגורים נקבע על פי פרמטרים של שנת הבניה ומאפייני הבניין. כיום קיימים בצו הארנונה ארבעה סוגי בנין במגורים, כאשר החדש ביותר מביניהם הינו משנת 1992 ואילך.

מצב קיים :

סוג הבניין לצורך ארנונה כללית למגורים ייקבע בהתאם לתיאור הבניין ושנת גמר הבנייה כדלהלן :

סוג הבניין

שנת גמר הבנייה							תיאור הבניין
עד 1939	1940 1959	1960 1969	1970 1974	1975 1983	1984 1991	1992 ואילך	
ה	ד	ד	ג	ב	א	ח(א+)	1. וילה שאינה נכללת בסעיפים 5 – 6 להלן
ה	ד	ד	ג	ב	א	ח(א+)	2. בנין המכיל 2 דירות ויותר ובעת גמר הבנייה היו בו לפחות אחד מסימני ההיכר הבאים : - חימום או הסקה מרכזית - מעלית בבנין של 3 קומות ועד בכלל או מעלית בבנין של 4 קומות ובלבד שקומת הקרקע מפולשת, ולא נכלל בסעיפים 5 – 6 להלן
ו	ה	ד	ג	ב	א	ח(א+)	3. דירה בבניין באזור 1 : ששטחה 180 מ"ר ויותר, ואינה נכללת בסעיפים 5 – 6 להלן
ו	ה	ד	ד	ג	א	ח(א+)	4. בנין המכיל 2 דירות ויותר, ולא נכלל בסעיפים 1, 2, 5 – 6 להלן
ו	ו	ה	ה	ד	ג	ג	5. דירות הנמצאות בשלמותן במרתף ולא נכללו בסעיף 6 להלן
ו	ו	ו	ה	ד	ד	ג	6. מבנה ארעי עשוי פח דק או עץ

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

האזור	1	2	3	4-5
סוג הבנין	שטח+דירות בכל מעל 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר	כל סוגי הדירות	כל סוגי הדירות
ח+א	114.82	92.94	89.63	74.61
ב+ג	97.06	76.91	70.44	59.64
ד	76.91	64.58	56.55	51.43
ה+ו	54.50	54.50	42.42	41.49

רקע לשינוי:

גיל הבניין כגורם המשפיע על סוג הבניין למגורים לא השתנה משנת 1992. לאור העובדה כי בעשור האחרון אנו עדים להתחדשות עירונית מואצת בכל רחבי העיר ולאור סטנדרט הבניה העולה משנה לשנה, מוצע לקבוע בכל האזורים בעיר, מדרג תעריפים נוסף שיחול על נכסים ששנת גמר בנייתם היא 2010 עד 2021 ומדרג תעריפים נוסף שיחול על נכסים ששנת גמר בנייתם 2022 ואילך.

מצב מוצע :

יצירת 2 סוגי בניינים חדשים :

סוג בניין כא הגבוה ב-5% מסוג בנין ח+א, בכל האזורים בעיר, לבניינים ששנת גמר בנייתם 2010-2021 וסוג בניין אא הגבוה ב-7% מסוג בניין ח+א, בכל האזורים בעיר, לבניינים ששנת גמר בנייתם 2022 אילך.

סוג הבניין לצורך ארנונה כללית למגורים ייקבע בהתאם לתיאור הבניין ושנת גמר הבנייה כדלהלן :

שנת גמר הבנייה									תיאור הבניין
עד 1939	1940 1959	1960 1969	1970 1974	1975 1983	1984 1991	1992 2009	2010 2021	2022 ואילך	
ה	ד	ד	ג	ב	א	ח(א+)	כא	אא	1. וילה שאינה נכללת בסעיפים 5 – 6 להלן
ה	ד	ד	ג	ב	א	ח(א+)	כא	אא	2. בנין המכיל 2 דירות ויותר ובעת גמר הבנייה היו בו לפחות אחד מסימני ההיכר הבאים : - חימום או הסקה מרכזית - מעלית בבניין של 3 קומות ועד בכלל או - מעלית בבניין של 4 קומות ובלבד שקומת הקרקע מפולשת, ולא נכלל בסעיפים 5 – 6 להלן
ו	ה	ד	ג	ב	א	ח(א+)	כא	אא	3. דירה בבניין באזור 1 : ששטחה 180 מ"ר ויותר, ואינה נכללת בסעיפים 5 – 6 להלן
ו	ה	ד	ד	ג	א	ח(א+)	כא	אא	4. בנין המכיל 2 דירות ויותר, ולא נכלל בסעיפים 1,2,5 – 6 להלן
ו	ו	ה	ה	ד	ג	ג	ג	ג	5. דירות הנמצאות בשלמותן במרתף ולא נכללו בסעיף 6 להלן
ו	ו	ו	ה	ד	ד	ג	ג	ג	6. מבנה ארעי עשוי פח דק או עץ

סוג הבניין

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

האזור	1	2	3	4-5
סוג הבניין	דירות עד 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר	כל סוגי הדירות	כל סוגי הדירות
אא	122.86	99.45	95.90	79.83
כא	120.56	97.59	94.11	78.34
ח+א	114.82	92.94	89.63	74.61
ב+ג	97.06	76.91	70.44	59.64
ד	76.91	64.58	56.55	51.43
ה+ו	54.50	54.50	42.42	41.49

משמעות השינוי:

הגדלה בחיוב לכ- 33,500 נכסים בהיקף של כ- 12 מ"ח.

3. דירת נופש

מצב קיים :

ראה סעיף 2 ואת השינויים המבוקשים בנושא.

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.

דירת נופש – דירה המשמשת לשירותי לינה ואירוח ארעיים ומתחלפים בתשלום (סמל 104), תחויב בתעריף של 127.78 ₪ 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 57.50 ₪.

סה"כ משמעות השינוי ע"פ אומדן, הינה הגדלה בחיוב ל – 7,156 נכסים בהיקף של כ – 25.1 מלש"ח.