

6 יוני, 2024

סימוכין : ל-24-401

לכבוד
חברי מליאת המועצה
מועצה מקומית תעשייתית נאות חובב

שלום רב,

הנדון : דברי הסבר לשינויים מוצעים בצו הארנונה לשנת 2025

להלן דברי הסבר לשינויים מוצעים בצו הארנונה של המועצה לשנת 2025.

א. סיווגים חדשים/התאמות הנדרשות מהחקיקה

1. במסגרת בדיקה מקיפה של צו הארנונה נמצא כי יש מקום להוסיף סיווגים חדשים לצו, אשר ישקפו בצורה מדויקת יותר סוגי פעילויות שמתקיימים בתחום המועצה ו/או שצפוי שיחולו בשנים הקרובות.
2. בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלנו, יש להבחין בין סיווגים חדשים הכפופים לאישור שר הפנים והאוצר, כפי שנדרש אישור להעלאה/הפחתה חריגה בתעריפים, לבין סיווגים חדשים ועדכונים, שאינם דורשים אישור שרים.
3. בכל מקרה, בנוגע לתעריפים, יש לקבוע תעריפים שהם סבירים ומידתיים, וזאת הן במבחן פנימי – כלומר ביחס לתעריפים אחרים בצו הארנונה של המועצה, והן במבחן חיצוני – ביחס לתעריפי ארנונה של רשויות אחרות, בעיקר בסביבה הקרובה.
4. סיווגים חדשים הדורשים אישור שרים

4.1. מטמנה

מדובר בסיווג שלא קיים כיום בצו. ההגדרה המוצעת - **"קרקע המשמשת להטמנת פסולת מכל סוג שהוא ו/או חומרים אחרים לרבות חומרים מסוכנים"**.
כמו כן, מוצע שהתעריף לסיווג זה יהיה זהה לתעריפים הקבועים לסיווגים דומים הקיימים בצו - **"קרקע תפוסה ע"י מתקנים פתוחים" ו - "שטחי אחסנה"**.

4.2. מרלו"ג

מדובר בנכסים המשמשים כמרכזים לוגיסטיים המאופיינים באחסון זמני, קליטה והפצה של סחורות. בנוסף, מוצע להבהיר שסיווג זה יכלול גם עסקים המספקים שירותי אחסנה עבור אחרים.

ההגדרה המוצעת - **"מבנה המשמש כמרכז הפצה לוגיסטי, לרבות מבנה המשמש לקליטת חומרים ו/או סחורות, אחסנתם וניהולם וכן נכס המספק שירותי אחסנה"**.

התעריף המוצע לסיווג זה הוא 80 ₪ למ"ר אשר נמוך מתעריף "שירותים ומסחר".

4.3. קרקע תפוסה במרלו"ג

בהמשך להצעה להוספת סיווג "מרלו"ג" לצו, מוצע להוסיף סיווג "קרקע תפוסה למרלו"ג" אשר מיועד לחיוב קרקעות אשר נמצאת בשימוש המרלו"גים.

התעריף המוצע לסיווג זה הוא 1.39 ₪ למ"ר, בהתאם לתעריף הקבוע בצו הארנונה של המועצה ל"קרקע תפוסה".

5. תיקונים בצו הארנונה שאינם דורשים אישור שרים

5.1. סעיף 4 לצו הארנונה בהתאם להוראות החוק

סעיף 4 לצו הארנונה מתייחס לזכותו של נישום להגיש השגה על חיובי הארנונה. אולם, הסעיף חסר את כל הנושאים הקבועים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), שרשאי נישום להעלות בהשגה (אזור, שטח, מחזיק).

מוצע לפיכך לשנות את נוסח הסעיף ולהתאימו להוראות חוק הערר:

"בהתאם להוראות חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי להגיש השגה בפני מנהל הארנונה, תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום באחת הטענות המנויות סעיף 3 לחוק הערר."
שינוי זה אינו דורש אישור שרים הואיל והוא נגזר מהוראות החוק.

5.2. עדכון תעריף הקבוע בסיווג "קרקע לכרייה או לחציבה"

מבדיקת צו הארנונה נמצא כי התעריף הקבוע היום בצו הארנונה לסיווג זה (291.94 ₪ למ"ר) חורג מהתעריף המקסימלי לתעשייה, הקבוע בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים").

על כן, מבוקש לעדכן את התעריף ולקבוע אותו בהתאם לתעריף המקסימלי המותר - 193.35 ₪ למ"ר.

הואיל ומדובר במגבלה הקבועה בחוק לא נדרש אישור שרים לעדכון זה.

עוד יצוין, כי כיום לא נעשית פעילות מסוג זה במועצה.

ב. העלאה חריגה של תעריפים בצו הארנונה

6. בהתאם לפרסומי משרד הפנים שיעור העדכון השנתי של תעריפי הארנונה לשנת 2025 ("הטייס האוטומטי") עומד על 5.29%. כל שינוי החורג מהשיעור האמור (העלאה או הפחתה) מחייב אישור שרים.

7. מוצע לבקש אישור להעלאה חריגה בכל התעריפים בצו הארנונה כך שההעלאה הכוללת

- (כולל "הטייס האוטומטי") תעמוד על 7.5%. קרי: העלאה החריגה תעמוד על 2.21%.
- לאור שינוי סיווגה של המועצה מעוסק מורשה למלכ"ר והנזק התזרימי הפוטנציאלי שנאמד ב-5 עד 8 מיליון ש"ח בשנה, מבקשת המועצה להעלות את תעריפי הארנונה ב-2.21% מעבר לטייס האוטומטי ע"מ שמהלך זה יסייע בידי המועצה להקטין את הנזקים התקציביים והתזרימיים העומדים בפתחה.
- שימת ליבכם כי עפ"י הנוהל, רשאית המועצה במקרים בהם תעריפי הארנונה נמוכים מהממוצע הנפתי ביותר מ 25% לבצע הגדלה של לפחות שיעור זה.
- המועצה בחרה להסתפק בהעלאה מקסימלית שמאפשר הנוהל של עד 7.5% כולל הטייס האוטומטי.
8. יצוין, כי מבדיקה השוואתית שערכנו ביחס לתעריפי הארנונה ברשות נוספות באזור, נמצא כי התעריפים במועצה נמוכים (ובחלק מהסיווגים משמעותית) מתעריפים בסיווגים דומים ברשויות סמוכות.
9. מצורף קובץ השוואת תעריפים של רשויות סמוכות וממוצע נפתי (כפי שפורסם על ידי משרד הפנים). יצוין, כי הואיל המועצה הנה רשות תעשייתית ייחודית, ההשוואה עם רשויות אחרות נעשתה בסיווגים הרלוונטיים למועצה.

בכבוד רב,

ליהו טל שורף, רו"ח
מנהלת הארנונה וגזברית
המועצה