



בס"ד

יום ראשון י' סיון תשפ"ד
16 יוני 2024

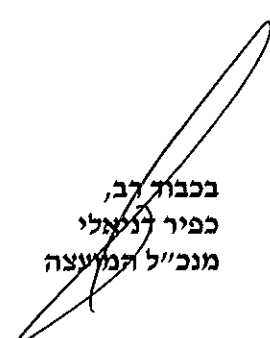
שלום רב,

הנדון: הזמנה לשיבת מליאה שלא מן המניין מס' 7 לשנת 2024

הנני מתכבד להזמין לשיבת מליאה שלא מן המניין מס' 7 לשנת העבודה 2024 שתתקיים
אי"ה ביום ראשון 30/6/24 (כד' סיון תשפ"ד) בשעה 18:00 בחדר ישיבות מועצה מקומית
ירוחם.

על סדר היום:

1. דיון מיוחד ואישור צו הארנונה לשנת 2025. מצ"ב דברי הסבר
מצ"ב פרוטוקול ישיבת הנהלה בה אושר צו ארנונה.


בכבוד רב,
כפיר דנימלי
מנכ"ל המועצה

העתק:

מר ירון טויל - מ"מ גזבר המועצה
עו"ד כרמית אהרון אמונה - יועמ"ש

בס"ד

כ"ז אייר תשפ"ד

04/06/2024

לכבוד

גב' נילי אהרון

ראש המועצה המקומית

ירוחם

ג.נ.

הנדון: אישור צו ארנונה לשנת 2025 ע"י מועצת הרשות

1. מצ"ב נוסח צו הארנונה של מועצה מקומית ירוחם לשנת 2025 לשם אישורו ע"י מועצת הרשות (להלן: "צו הארנונה").
2. הנני לפרט את השינויים והתוספות המבוקשים בצו הארנונה.
3. עפ"י תיקון מס' 9 ב' לחוק ההסדרים במשק המדינה – תשס"ג משנת 2006, (להלן: "הנוסחה"), שיעור עדכון הארנונה בכל שנה יעשה באופן אוטומטי עפ"י נוסחה קבועה.
4. עפ"י הנוסחה שבחוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 136), התשע"ד – 2014 סעיף 6, נקבע שיעור עליית הארנונה לחודש ינואר 2025 אל מול תעריפי צו הארנונה נכון לינואר 2024, **בשיעור של 5.29%.**
5. אחוז העלייה עפ"י החוק כפי שפורט בסעיף 4 לעיל, הוא חובה וכל שינוי ממנו (הפחתה או העלאה), מצריך אישור חריג מיוחד משרי הפנים והאוצר.
6. בצו הארנונה המצ"ב, מבוקש אישור מועצת הרשות להגדרה של סיווג חדש ותעריפו, דבר המחייב טרם ביצוע חיובים על פיהם בפועל, אישור חריג מיוחד משרי הפנים והאוצר.
7. אישור זה מתבקש שוב, למרות שאושר ע"י המועצה בצו הארנונה לשנת 2024 וזאת משום שתשובת השרים לבקשה החריגה בגין שנת 2024 לא ניתנת/ניתנה לפני אישור צו הארנונה לשנת 2025 והיא תתייטר לשנת 2025 ככל שהשרים יאשרו את הבקשה עבור שנת 2024 ובמידה ולא יאשרו אותה, הרי שניתן יהיה לבקשה שנית בשנת 2025.
8. להלן דברי הסבר לבקשה המיוחדת החריגה הנ"ל:

בתחום השיפוט של מועצת ירוחם, קיימים נכסים ריקים ששטחם בחלק מהנכסים הוא אלפי מ"ר. המועצה חפצה למצוא מחזיקים/בעלים לנכסים גדולים אלו, בשימושים הדורשים

שטחים גדולים מאוד לשם הפעלתם והם מתאימים בין השאר לשימוש כמרלוגים שאין להם סיווג בצוו הארנונה של המועצה והכל לשם הגדלת התעסוקה ביישוב וכן לשם קבלת הכנסות מארנונה שתוטלנה על נכסים אלה מרגע תחילת השימוש בהם.

א. הגדרה חדשה לסיווג חדש

מרלוג (מרכז לוגיסטי) - הינו אזור מתוחם בו מתבצעות כל הפעילויות הקשורות לקליטת חומרים ו/או סחורות, אחסנתם, ניהולם (לפי סוג החומר או הסחורה), הכנתם למשלוח, הפצתם וכן שינועם לאורך כלל שרשרת האספקה ואינו משמש כמחסן שהפעילות בו הינה נקודתית בלבד (אחסון חומר גלם/ מחסן לתוצרת גמורה וכד').

ב. תעריף לסיווג "מרלוג" החדש

התעריף שנקבע – תעריף מינימום של סיווג ראשי "משרדים, מסחר ושירותים" לשנת 2025 - 79.11 ₪ למ"ר לשנה, שאמור להיות התעריף המינימלי לעסקים בשנת 2025.

- 9. לאור האמור לעיל, מתבקשת המועצה לאשר את צו הארנונה לשנת 2025 הכולל העלאה בשיעור העדכון החוקי וכן הוספת סיווג ותעריף מרלוג, כמפורט לעיל.
- 10. אודה על העברת האמור לעיל לחברי מועצת העיר.

בכבוד רב,
 ירון טויל
 מ.מ. גזבר המועצה

ירון טויל, רו"ח
 מ"מ גזבר המועצה
 16-06-2024
 מועצה מקומית ירוחם

העתקים: מר כפיר דניאלי – מנכ"ל המועצה
 הגב' כרמית אמונה, עו"ד – היועמ"ש למועצה
 מר אליסדה שמעון – מנהל הגבייה



מועצה מקומית ירוחם

צו ארנונה לשנת 2025

לאישור מועצה - כולל העלאה של 5.29%

בתוקף סמכותה על פי חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992, החליטה המועצה המקומית ירוחם, בישיבתה שלא מן המניין מספר _____ מיום _____ על הטלת ארנונה כללית, על כלל הנכסים בתחום שיפוטה (להלן - "ארנונה כללית" או "ארנונה") לשנת הכספים 2025 (בתחולה מיום 01.01.2025 עד ליום 31.12.2025), בהתאם לתעריפים, כמפורט להלן.

בהתאם לסעיף 7 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג 1992, שיעור עליית הארנונה, נכון ל- 01.01.2025 אל מול תעריפי הארנונה שהיו בתוקף בתאריך 01.01.2024 הינו % 5.29.

התעריפים הנקובים בצו נכונים ליום 01.01.2025, כ' בטבת תשפ"ד.

כותרות הסעיפים בצו זה נועדו לנוחיות הקורא בלבד ואין להשתמש בהן לצרכי פרשנות.

א. הגדרות – בתקנות אלה:

1. "נכסים"

בניינים וקרקעות שבתחום המועצה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב.

2. "בניין" –

כל מבנה בתחום המועצה או חלק ממנו, העשוי מכל חומר לרבות: מבנה אבן, בלוקים, אסבסט, פח, עץ וקונסטרוקציות למיניהן, לרבות סככות, מכלים, שנאים, מחסנים, מתקנים למיניהם, משטחי בטון וכל שטח קרקע שעיקר שימושה עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר שהוא של אותו מבנה, אך לא יותר מ-50 מ"ר של קרקע כני"ל.

3. "שטח בניין לחישוב ארנונה"

פירושו - כל השטח הבנוי למעשה בכל הקומות עפ"י מידות חוץ כולל מרפסות מקורות ומחסנים בסיווגים שאינם למגורים.

4. "מיתקנים"

בארות, בריכות, בוסטרים, מכלים, תעלות וצינורות להעברת נזלים ו/או גז, תחנות אוטובוס, תחנות מוניות וכיו"ב, למעט קווי תשתית ומתקני חיבור כהגדרתם בסעיף 274 ב' לפקודת העיריות.

5. "סככות" - מבנה של עמודים המכוסים גג ללא קירות או שיש לה קיר אחד בלבד.

6. "מחסן" - משמש לאחסנה בלבד, עם כניסה ויציאה נפרדות ונפרד מהמבנה עצמו ע"י קירות.

7. "מבנה חקלאי" - מבנה הנמצא על אדמה חקלאית ומשמש לצורכי חקלאות.

8. "חניון" - בין מקורה ובין שאינו מקורה ואשר החנייה בו נעשית תמורת תשלום.

9. "תעשייה" - לרבות מפעלי בניה ומחצבות.

10. "מלאכה" - לרבות מוסכים.

11. "בתי מלון" - לרבות בתי הארחה ואכסניות.

12. "מבנה למגורים" - לרבות בתי אבות.

13. "אדמה חקלאית"

כל קרקע שבתחום המועצה שאינה בניין, המשמשת מטע או משתלה או משק בעלי חיים או לגידול תוצרת חקלאית, או לגידול יער או פרחים; אלא שקרקע כזאת, אם היא נמצאת באזור מגורים או באזור מסחרי ואינה עולה בשטחה על חמישה דונם, רשאית המועצה לראותה שלא כאדמה חקלאית, בשים לב לדרגת התפתחותו של אותו אזור.

14. "קרקע תפוסה"

כמשמעותה בסעיף 269 לפקודת העיריות.

כל קרקע שבתחום המועצה שאינה אדמה חקלאית, שמשמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בניין.

15. "קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח" -

קרקע תפוסה המוחזקת בידי מפעל שתחום עיסוקו אינו ייצור חשמל, מים, ביוב או בוק, אם מתקיימים התנאים הבאים:

א. שטח הקרקע התפוסה, ביחד עם השטח הבנוי לרבות: סככות, מכלים, שנאים ומתקנים

המוחזקים בידי מפעל בתחום הרשות המקומית, הוא 400 דונם לפחות.

ב. השטח הבנוי של המפעל אינו עולה על מחצית משטח הקרקע התפוסה המוחזקת בידי המפעל.

"שטח בנוי" - לרבות סככות, מכלים שנאים ומתקנים.

16. "מחזיק"

אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון ולמעט דייר משנה.

17. "דייר משנה"

אדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בנין שאחר מחזיק בו והמשלם למחזיק דמי שכירות בעדו.

18. "בנק"

תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, לרבות תאגיד עזר כמשמעותו באותו חוק וחברת אשראי.

19. "בזק"

כהגדרתו בחוק הבזק, התשמ"ב, 1982.

20. "מוסדות ציבור"

מוסדות לדת, לתרבות, לחינוך, למדע, לסעד או לספורט או למטרה ציבורית אחרת ושאין מיועדים להפקת רווחים ולרבות משרדי ממשלה ומוסדות ממשלה, חברות ממשלתיות, מוסדות ממלכתיים ונכסים שהמחזיק בהם היא המדינה או תאגיד שהוקם בחוק.

21. תאגיד עתיר ידע טכנולוגי (high-tech) ובית תוכנה – תאגיד עתיר ידע טכנולוגי (high-tech)

שעוסק בפיתוח מוצרים או טכנולוגיות מחשוב, תקשורת, אלקטרוניקה וכדומה אשר מוכר ככזה ע"י הרשות הלאומית לחדשנות טכנולוגית או שייך לאחד מענפי ההייטק במרשם העסקים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; או חברה שפועלת בתחום טכנולוגיות נקיות (clean-tech); או בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא אך ורק ייצור תוכנה;

22. צימר או בונגלו או קראוון מגורים המשמשים להשכרה כחדרי נופש – חדר נופש, חדר אירוח,

חדר או מערכת חדרים, הן בבית מגורים או בחצרו, המושכרים למטיילים ולנופשים למשך לילה אחד או מספר לילות. בונגלו וקראוון מגורים להשכרה לנופשים, הממוקמים גם בשטחים פתוחים.

23. "נכס אחר"

כל נכס בתחומי שטח שיפוט המועצה, שאינו בא בגדר אחד מההגדרות והסיווגים המנויים בצו ארנונה זה.

24. "אזור"

המועצה קבעה שני אזורים חיוב לקרקע תפוסה בתחום שיפוט כדלהלן:

אזור א' – כל הגושים והחלקות בשטח שיפוט המועצה למעט אזור ב'.

אזור ב' – גוש 39072 חלקה 1.

25. "שטח"

יחידת שטח פירושה כל מ"ר, לרבות חלק ממנו. יחידה המשמשת למגורים וגם לשימוש אחר,

מרתף, תחולק לפי השימוש ותחויב בהתאם.

26. "מרלו"ג (מרכז לוגיסטי)*** -

הינו אזור מתוחם בו מתבצעות כל הפעילויות הקשורות לקליטת תומרים ו/או סחורות, אחסנתם, ניהולם, הכנתם למשלוח, הפצתם וכן שינועם לאורך כלל שרשרת האספקה ואינו מהווה מחסן שהפעילות בו הינה נקודתית בלבד (אחסון תומר גלם/ מחסן לתוצרת גמורה וכד').

(** נדרש אישור חריג משרי האוצר והפנים – הוגשה בקשה לאישור השרים בצוו לשנת 2024 - במידה ואישור ע"י השרים בגין שנת 2024 תתייטר הבקשה לשנת 2025)

ג. תעריפים לשנת 2025 – ש"ח למ"ר לשנה.

כולל תוספת 5.29% לעומת תעריפי 1/2024 עפ"י החוק

תיאור הסיווג	סוג נכס	בש"ח למ"ר לשנה 2025
2.1 מגורים – לרבות בתי אבות	100 101 150	44.32
2.1.1 *בוגלו או קראוון למגורי נופש וכן עד ארבעה צימרים מקובצים בשטח מוחזק אחד	312	54.80
2.2 משרדים שירותים ומסחר:	300	87.07
2.2.1 משרדים, שירותים ומסחר, לרבות מתקני חשמל, מסעדות, בתי קולנוע, חנויות ורשתות שיווק, דוכנים, מרכולים, מרפאות ובתי מרקחת ומחסניהם, למעט בנקים וחברות ביטוח.	301 302 303 304	
2.2.2 אולמי שמחות ומחסניהם	309	87.07
2.2.3 בתי מלון, אכסניות ובתי הארחה ומחסניהם - לרבות מעל ארבעה צימרים להשכרה למגורי נופש מקובצים בשטח מוחזק אחד	310	87.07
2.2.4 תחנות דלק ומחסניהם	311	87.07
2.2.5 **מרלו"ג (מרכז לוגיסטי) (לפי הגדרה מס' 26)** (** נדרש אישור חריג משרי האוצר והפנים – הוגשה בקשה לאישור השרים בצוו לשנת 2024 - במידה ואישור ע"י השרים בגין שנת 2024 תתייטר הבקשה לשנת 2025)	315	79.11
2.3 בנקים, חברות ביטוח:	330	846.87
2.4 מוסדות ציבור:	350 351	89.55
2.5 תעשייה ומלאכה:		
2.5.1 מבנים לרבות מחסנים.	400	73.89
2.5.2 סככות	450	44.34
2.5.3 תאגיד עתיר ידע טכנולוגי (high-tech) ובית תוכנה	460	65.75

בש"ח למ"ר לשנה 2025	סוג נכס	תיאור הסיווג
		(**התקבל אישור חריג של שרי הפנים והאוצר)
89.55	500	2.6 מתקנים:
		2.7 אדמה חקלאית:
26.50	600	2.7.1 מבנה חקלאי.
0.07	601	2.7.2 אדמה חקלאית.
0.01024	610	2.7.3 אדמת מרעה.

בש"ח למ"ר לשנה 2024	סוג נכס	תיאור הסיווג
		2.8 קרקע תפוסה:
2.96	700	2.8.1 קרקע תפוסה באזור א'.
2.96	709	2.8.2 יתרת שטח הקרקע בנכסים שלא למגורים באזור א'.
1.78	710	2.8.3 קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח באזור א'.
0.44	711	2.8.4 קרקע תפוסה באזור ב' – מחנות צבא המשמשים להדרכה.
6.03	720	2.8.5 קרקע תפוסה המשמשת לחניוני נופש וחניית קרוואנים לנופש בלבד, עד 5,000 מ"ר
2.19	721	2.8.6 קרקע תפוסה המשמשת לחניוני נופש וחניית קראוונים לנופש בלבד מעל 5,000 מ"ר לכל מ"ר מ- 5,001 מ"ר
26.50	890	2.9 חניונים:

3. מועדי התשלום:

- 3.1 המועד שקבעה מועצת הרשות לתשלום הארנונה השנתית הנו ב- 01.01.2025.
- 3.2 על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, מאשרת מועצת הרשות לשלם את הארנונה השנתית מראש עד ה- 31.01.2025.
- 3.3 על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, מאשרת מועצת הרשות לשלם את הארנונה השנתית ב- 6 תשלומים צמודי מדד בתאריכים 14.01.2025, 14.03.2025, 14.05.2025, 14.07.2025, 14.09.2025, 14.11.2025.
- 3.4 אי תשלום שני תשלומים במועדם עלול לגרום לכך כי כל החיוב השנתי שטרם שולם, יעמוד לפירעון (לרבות הפרשי ריבית פיגורים והצמדה) כשתאריך תחולתו הינו 01.01.2025.



4. הנחות והסדרי תשלום:

4.1 מליאת המועצה מאשרת את ההנחות בארנונה לזכאים, אשר יינתנו בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה בארנונה) התשנ"ג, 1993 ולתיקונים שפורסמו מאז פרסום התקנה ו/או מ- 1.1.2025 ואילך מדי פעם, בשיעורים המרביים המותרים עפ"י התקנות, למעט ההנחות המפורטות להלן:

א. המשלם את הארנונה מראש לכל השנה עד 31.01.2025, יהיה זכאי להנחה בשיעור של 2%.

ב. המשלם את החיובים הדו-חודשיים לשנת 2025 באמצעות הרשאה לחיוב חשבון, יקבל הנחה בשיעור של 1%.

ג. הנחת נכס ריק ונכס חדש וריק

הנחות בארנונה לנכס ריק ונכס חדש וריק, יינתנו לתקופה שעד לשישה חודשים, פעם אחת בתקופת בעלות על נכס, בשיעור של 100% מהחיוב ובתנאי שהנכס היה ריק וללא שימוש בתקופה בת חודש אחד מלא לפחות.

5. ערר

5.1 עפ"י חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976, ניתן להשיג בפני מנהל הארנונה על הודעת תשלום שניתנה על יסוד טענה מטענות אלו:

5.1.1 הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום.

5.1.2 נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה, טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.

5.1.3 הוא אינו מחזיק בנכס, כמשמעותו בפקודת העיריות.

5.1.4 היה הנכס עסק כמשמעו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים תשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

5.2 המועד להגשת השגה הנו תוך תשעים יום מהמועד החוקי של היווצרות חיוב הארנונה או תיקונו במהלך שנת המס.

5.3 באם תדחה ההשגה או תלקה, רשאי המשיג להגיש ערר לוועדת הערר, וזאת תוך 30 יום ממועד דחיית ההשגה.

6. אישורים

מחזיק או בעל נכס המבקש אישור לרשם המקרקעין או לחברה משכנת או לרשות מקרקעי ישראל, ישלם את כל חובותיו ואת מלוא החיוב בארנונה עד לסוף שנת הכספים בגינה התבקש האישור. לחילופין ישלם את מלוא החיוב למועד תוקף האישור המבוקש על ידי בעל הנכס ששמו יהיה נקוב באישור לטאבו.

7. תיקונים ושינויים בהתאם לתיקוני החוק

על אף האמור לעיל, הטלת הארנונה לשנת 2025 וההנחות בארנונה לשנת 2025, כפופים לשינויים שייקבעו (אם ייקבעו) בתקנות ו/או בחוק ו/או בהחלטת מועצת העיר.

נילי אהרון

ראש המועצה