

Baruch Haikin, Advocate, L.L.B.

Nira Dror-Lazar, Advocate, L.L.B. & Notary

Einav Silvera, Advocate, L.L.B.

Liat Shany Dychovsky, Advocate, L.L.B.

Amir Gofer, Advocate, L.L.B.

Nir Barzilai, Advocate, L.L.B.

ברוך חייקין, עו"ד

נירה דרור-לזר, עו"ד ונוטריון

עינב סילורה, עו"ד

ליאת שני-דיחובסקי, עו"ד

אמיר גופר, עו"ד

ניר ברזילאי, עו"ד

Aharon- Adi Goldes, Senior Judge (ret.) - Counselor

אהרן ד. (אד"י) גולדס, שופט בכיר (בדימוס) - יועץ

יום שלישי כ' אייר תשע"ז
16 מאי 2017

לכבוד
מר גידי טביב, רו"ח
גזבר העירייה
עיריית רמת השרון

שלום רב,

**הנדון: טיוטת הצעה לשינויים בצו הארנונה של עיריית רמת השרון
לשנת הכספים 2018**

לבקשתכם, מצ"ב צו ארנונה עם שינויים מוצעים מודגשים ולהלן ההסברים להם:

1. כללי

(1) החל משנת 1985 מוגבלות רשויות מקומיות בעריכת שינויים בתעריפי הארנונה. בשנים שלאחר מכן אף הוגבלו הרשויות באפשרויות לשנות סיווגים וכיוצ"ב.

(2) בשנת 1992 נחקק חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") אשר הסמיך את הרשויות המקומיות להתקין את צווי הארנונה, כאשר בד בבד בוטלו סעיפי ההסמכה בפקודת העיריות ובפקודת המועצות המקומיות. עוד נקבע בחוק ההסדרים עיקרון ההקפאה של צווי הארנונה.

(3) מכוחו של חוק ההסדרים הותקנו תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 1993), התשנ"ג – 1993 וכן תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993, אשר עודכנו מספר פעמים במהלך השנים.

(4) כמו כן נקבעו על ידי משרד הפנים כללים בדבר עדכון צווי הארנונה לרבות שינוי תעריפים וסיווגים.

(5) בכל הנוגע לשינויים בצו הארנונה, נוכח הוראות ההקפאה, רשאית רשות מקומית לבצע שינויים בצו הארנונה בכפוף לקבלת אישור חריג משרי הפנים והאוצר, להם נתונה הסמכות לפי הדין לאישור ביצוע השינויים, לפי העניין.

(6) השרים אינם רשאים ליתן אישור חריג הנוגע לשיטת חישוב שונה. דהיינו מתן אישור לשינוי בשיטת חישוב הארנונה.

(7) בכל הנוגע לבקשה להוספת סיווג חדש, בשנת 2017 הוגשה בקשה דומה בכל הנוגע לסיווגים חדשים באזור גלילות צפון, אולם לאור הערת השרים לפיה מועד תחילת בניית הנכס אינו נמנה על הקריטריונים לקביעת סיווג ותעריף, להלן מוצעים הסיווגים מחדש

בהתאמה להערת השרים וכן תוך שהוספו שני גושים (6601, 6602) – הכוללים שני מוסדות ממשלתיים ושני גופים מסחריים מעל 5,000 מ"ר).

(8) במגבלות הקיימות כאמור לעיל, יש לבחון את השינויים המבוקשים בצו הארנונה.

2. סיווג חדש לתעשייה עתירת ידע באזור גלילות צפון – "גלילות סיטי"

(1) לפי סיווג 415 לצו הארנונה לשנת 2017, תעריף לתעשייה הינו 152.76 ₪ למ"ר.

(2) הייעוד המוצע באזור גלילות לפי תביע רש/מק/1110, הינו תעשייה עתירת ידע ועד 30% בנייה למסחר מסך כל זכויות הבניה לשימוש העיקרי, הכל בכפוף להוראות התביע הנ"ל.

(3) העירייה מבקשת לפתח את אזור גלילות, שהינו אזור חדש לפיתוח, באמצעות הבאת מפעלים גדולים לאזור זה, העונים על הייעוד התכנוני המותר, בין היתר באמצעות מתן תעריף מופחת בגין שטחים גדולים. פיתוח האזור כאמור יגדיל את בסיס השומה ואת הכנסות העירייה.

(4) לפיכך, מוצע להוסיף סיווג חדש שמספרו 416 ומטרתו מתן תעריף מופחת לתעשייה עתירת ידע באזור חדש למי שמחזיק בשטח גדול, בהתאם להגדרה המוצעת.

(5) התעריף החדש המוצע הינו 130 ₪ למ"ר.

(6) התעריף החדש יינתן רק בגין המ"ר שמעל 5,000 מ"ר הראשונים.

(7) להלן הנוסח המוצע להוספה:

416 מבנה או חלק ממנו באזור גלילות, המשמש לתעשייה עתירת ידע (הייטק) ו/או טכנולוגיות ירוקות / נקיות (קלינטק), המוחזק על ידי מחזיק אחד, אשר השטח הכולל במבנה המוחזק על ידו לאותו שימוש במבנה אחד עולה על 5,000 מ"ר, עבור השטח מעל 5,000 מ"ר בלבד
130

אזור גלילות – גושים 6601,6602,6612,6603,6604,6605,6611,6618,6619

3. סיווג חדש לעסקים באזור גלילות צפון – "גלילות סיטי"

(1) לפי סיווג 320 לצו הארנונה לשנת 2017, תעריף לעסקים הנמצאים באזור ה' הינו 347.55 ₪ למ"ר.

(2) כאמור לעיל, הייעוד המוצע באזור גלילות לפי תביע רש/מק/1110, הינו תעשייה עתירת ידע ועד 30% בנייה למסחר מסך כל זכויות הבניה לשימוש העיקרי, הכל בכפוף להוראות התביע הנ"ל.

(3) העירייה מבקשת לפתח את אזור גלילות, שהינו אזור חדש לפיתוח, באמצעות הבאת עסקים גדולים לאזור זה, העונים על הייעוד התכנוני המותר, בין היתר באמצעות מתן תעריף מופחת בגין שטחים גדולים.

(4) לפיכך, מוצע להוסיף סיווג חדש שמספרו 321 ומטרתו מתן תעריף מופחת לעסקים באזור חדש למי שמחזיק בשטח גדול, בהתאם להגדרה המוצעת.

(5) התעריף החדש המוצע הינו 300 ש"ח למ"ר.

(6) התעריף החדש יינתן רק בגין המ"ר שמעל 5,000 מ"ר הראשונים.

(7) להלן הנוסח המוצע להוספה:

321 מבנה או חלק ממנו באזור גלילות, המשמש לעסקים, המוחזק על ידי מחזיק אחד, אשר השטח הכולל במבנה המוחזק על ידו לאותו שימוש במבנה אחד עולה על 5,000 מ"ר, עבור השטח מעל 5,000 מ"ר בלבד **300**

אזור גלילות- גושים- 6601,6602,6612,6603,6604,6605,6611,6618,6619

4. סיווגים חדשים למערכות סולאריות

(1) בסוף שנת 2015 נחתמו על ידי שרי הפנים והאוצר תקנות חדשות המתקנות את תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007. בתיקון זה נקבעו סיווגים חדשים למערכות סולאריות, לצורך הטלת ארנונה כללית, תוך שנקבעו תעריפים מזעריים ומרביים.

(2) על מנת להוציא אל הפועל סיווגים חדשים אלה ולחייב על-פיהם, יש לכלול בצו הארנונה את הסיווגים החדשים. נוכח זאת מוצע להלן פרק חדש בצו הארנונה המתייחס לסיווגים חדשים אלה, בתעריפים המרביים הקבועים בתקנות ואשר הועמדו בשיעור זהה לאלו הקבועים בעיריית ת"א ובחיפה.

(3) בסעיף הגדרות בצו הארנונה להוסיף:

"מערכת סולארית" – מערכת לייצור חשמל על ידי שימוש באנרגיית השמש בטכנולוגיה פוטו-וולטאית או תרמו-סולארית, אשר אינה עושה שימוש בדלקים פוסיליים מעבר לקבוע בפסקה (2) להגדרה "מיתקן אנרגיה מתחדשת" שבסעיף 1 לכללי משק החשמל (עסקאות עם ספק שירות חיוני), התש"ס-2000;

להוסיף פרק שמספרו יהא 13 וכותרתו "מערכת סולארית" כדלקמן:

מערכת סולארית

תעריף בשי"ח למ"ר לשנה

מערכת סולארית הממוקמת על גג נכס –

0.62	(א) לכל מ"ר שמעל 0.2 דונם ועד 1 דונם
0.31	(ב) לכל מ"ר שמעל 1 דונם ועד 2 דונם
0.15	(ג) לכל מ"ר שמעל 2 דונם

מערכת סולארית שאינה ממוקמת על גג נכס –

- 2.47 (א) בשטח של עד 10 דונם
- 1.24 (ב) לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם
- 0.62 (ג) לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם
- 0.31 (ד) לכל מ"ר שמעל 750 דונם

קרקע תפוסה המשמשת למערכת סולארית –

- 2.47 (א) בשטח של עד 10 דונם
- 1.24 (ב) לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם
- 0.62 (ג) לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם
- 0.31 (ד) לכל מ"ר שמעל 750 דונם

5. ההליכים לאישור שינוי צו ארנונה לשנת 2018

- (1) כל השינויים המפורטים לעיל דורשים אישור מועצת העירייה.
- (2) שינוי סיווגים והוספת סיווגים דורשים אישור השרים.

(3) המועדים לאישור ופרסום השינויים המוצעים הינם כדלקמן:

- א. 10 ימים לפני ישיבת המועצה בענין הטלת ארנונה כללית, על העירייה לפרסם באתר האינטרנט את טיוטת ההצעה בדבר הטלת ארנונה כללית, בצירוף דברי הסבר וכן להעמיד את טיוטת ההצעה לעיון הציבור במשרדי העירייה.
- ב. מועד ההחלטה בדבר הטלת ארנונה לשנת הכספים 2018 הינו עד ה-1 ביולי 2017.
- ג. מועד פרסום צו הארנונה ייעשה "בתוך 15 ימים מיום קבלת ההחלטה האמורה" (סעיף 277 לפקודת העיריות).
- ד. מועד משלוח הודעה למחזיקים יהא טרם הגשת הבקשה למשרד הפנים לפי סעיף 9(ב) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), התשנ"ג-1992. (על ההודעה לפרט את המשמעות הכספית של השינוי ולהיעשות בהתאם לסעיף 9(ב) הנ"ל).
- ה. המועד האחרון להגשת בקשה לאישור חריג למשרד הפנים עבור שנת 2018 הינו 15.7.17.

בכבוד רב,
 ברוך חייקין, עו"ד

העתקים:
 מר אבי גרובר, ראש העיר
 מר מיכה בלום, עו"ד - יועמ"ש
 מר ינון ברבי- מנהל מח' הכנסות העירייה