

סיכום ישיבות הצוות לליווי והערכות לסקר נכסים 2014

(אושר ע"י הנהלת המועצה בישיבתה מיום 7.4.2014)

נוכחים: גל רונן, רותי יהודה, עותמאן סואעד, מאיה קורין - עו"ד, אלון זלצמן, אשואל שאול.

בהמשך להחלטת מליאה לביצוע סקר נכסים לארנונה, התכנס הצוות ב-4 מועדים: 19/3/2014 + 12,19,26/2/2014.

במסגרת הדיונים נבחנו ונדונו הנושאים המפורטים להלן:

1 בחינת מרכיבי החיוב

נערך דיון על בסיס ניר העבודה המפורט שהוכן על-ידי אלון ושאול, אשר כלל את מרכיבי החיוב הנוכחיים, והשינויים המתבקשים לאור לקחי העבר שנצברו.

1.1 הגישה הנהוגה

כלל מרכיבי חיוב הארנונה הנוכחיים וצו הארנונה בכלל משקפים ומבטאים גישה מקילה לנישומים, כמפורט להלן:

- א. חיוב מדרגות בנכסים עם מס' קומות מחוייב פעם אחת בלבד.
- ב. במסגרת מדידה / חיוב ברוטו ברוטו, אנו מחייבים את הקירות החיצוניים עד לעובי של 25 ס"מ, לא מחייבים החלק העולה על 25 ס"מ.
- ג. חלק מ"ר מעוגל כלפי מטה.
- ד. תעריף מגורים קרוב מאוד לתעריף המינימום. בנוסף תעריף מבנה עזר אף נמוך יותר.

1.2 המלצות לעדכון

1.2.1 לאור ליקחי העבר שנצברו מוצע לבחון את השינויים והעדכונים הבאים:

- א. איחוד תעריף מבנה עזר למגורים, כך שיעמוד על תעריף מגורים, ההפרש ואו התוספת עומדת על כ- 2 ₪. ההיגיון הוא שיקל על העבודה השוטפת מול אלפי הנישומים, אל מול ההכבדה הקלה על הנישומים ולחליפין יגדיל את הכנסות המועצה.
- ב. נערך דיון וסוכם, לא לעדכן כמתבקש מההמלצה, עמ"נ למנוע הכבדה על הנישומים. ביטול אי חיוב עובי קיר חיצוני מעל 25 ס"מ, מה שיאפשר כמו קודם פעילות שוטפת פשוטה וקלה יותר מול הנישומים, בנוסף יגדיל ובמעט את הכנסות המועצה.
- ג. נבחנה הגדרת הקרוי, כמפורט בלוח מרכיבי החיוב בלוח - 2 בהמשך, לאור הקושי בפעילות מול הנישומים.
- ד. נערך דיון וסוכם, לאמץ את ההגדרה המפורט בלוח - 2 בהמשך.
- ה. חיוב מקלט / ממ"ד, נכון להיום לא מחייבים 7 מ"ר הראשונים.
- ו. נערך דיון וסוכם, לבטל את אי החיוב.

1.2.2 מועד תחילת החיוב עם השלמת הסקר:

- א. ככלל החיוב לא יהיה רטרואקטיבי.
- ב. תחילת החיוב תהיה עם השלמת המדידות על-ידי הסוקרים בכל ישוב / אתר, וכן סיכום עם הנישום בכל ישוב וישוב.

1.2.3 מפורט להלן לוח 1 - מרכיבי החיוב לחיוב וביצוע הסקר, וכן לוח 2 - סוגים ראשיים ותעריפי מינימום ומקסימום לשנת 2014:

לוח - 1: מרכיבי חיוב הארנונה לביצוע סקר נכסים

מרכיב חיוב	פרטים	הבהרות
<u>1 כללי</u>		
<u>1.1</u>	קיימים ארבעה אזורי חיוב.	אזור א' - ישובים. אזור ב' - מחוץ לישובים. אזור ג' - בר לב. אזור ד' - תרדיון.
<u>1.2</u>	הסיווגים הראשיים.	קיימים 12 סיווגים ראשיים <u>עפ"י החוק</u> , לכל סיווג תעריף מינ' ומכס'. מצ"ב לוח-2 המעודכן והמפורט לשנת 2014 כפי שפורסם באתר משרד הפנים.
<u>1.3 קרוי</u>	הגדרת קרוי לצורך חיוב.	קרוי שהינו אטום כנגד מים/גשם, אין משמעות לחומר ממנו עשוי האיטום.

מרכיב חיוב	פרטים	הבהרות
2 שטח הנכס לחיוב		
2.1 כללי		
2.1.1 מ"ר	הגדרת מ"ר לחיוב	יחידת שטח פרושה. כל מטר רבוע שלם, חלק ממנו יעוגל מטה.
2.1.2 שטח המבנה	לכל סוגי הנכסים והשימושים.	מדידה/חיוב - ברוטו ברוטו של כל השטח המקורה, לרבות קירות חיצוניים ופנימיים. חדרי מגורים. חדרי שירות. יציעים (גלריות). מרפסות חדרי מדרגות - מהלך המדרגות מחושב פעם אחת, ללא קשר למספר הקומות. הפודסטים בין הקומות (החלק המישורי בין גרם מדרגות אחד לזה שמאחוריו), מחושב בכל קומה. מרתפים חדרי כניסה מחסן המשמש את הבניין. מקלט או ממ"ד.
2.2 מבנים המשמשים למגורים		
2.2.1 מבנה מגורים	סיווג מבנה מגורים.	כל חלקי המבנה למעט החלקים המפורטים תחת " מבנה עזר " וחלקים במבנה שאינם נכללים בחיוב לארנונה (כמפורט להלן בסעיפים 2.2.2 ו- 2.2.3). יציע או גלריה בעלי פתחים חיצוניים בגובה 1.80 ומעלה. מרתף בגובה 1.80 ומעלה. עובי קיר (חיצוני) עד 25 ס"מ. מקלט או ממ"ד. פיצול מבנה מגורים ל- 2 או יותר יח"ד לצרכי ארנונה בלבד - החיוב המפוצל יבוצע כאשר קיימת כניסה נפרדת לכל יחידה, ואין מעבר פנימי פעיל בין היחידות, כאשר בכל יחידה חייבת להיות אינדיקציה להיותה יחידת מגורים עצמאית (מטבח, שירותים וכו') המתפקדת בנפרד מן היחידה האחרת לכל דבר וענין. בריכות שחיה, המעוגנות לקרקע או לתשתית או לצנרת, ו/או המחייבת היתר בנייה.
2.2.2 מבנה עזר	סיווג מבנה עזר.	מרפסת מקורה בעלת שלושה קירות ומעלה. כניסה מקורה בעלת שלושה קירות ומעלה. חניה מקורה. חדר הסקה ומחסן שאינו חלק אינטגרלי מיחידת המגורים והכניסה אליו הנה בנפרד. סככות ומבואות הסגורים בשלושה קירות ומעלה. חללי גג או גלריה עם פתחים בשימוש בגובה עד 1.80 מטר. מרתף בגובה עד 1.80 מטר.
2.2.3 חלקים במבנה שאינם נכללים בחיוב הארנונה.	לא מחויבים.	קירות בעובי מעל 25 ס"מ (לא יחוייב החלק העולה על 25 ס"מ). חללים ו/או קומה אטומה - ללא פתחים ובלבד שהחומר המשמש לאיטום אינו חומר קל במהותו להסרה. מרפסות פתוחות (שני קירות ומטה) מקורות ושאינן מקורות. לול או שובר יונים שבשטח חצר הבית המשמשים כחיות מחמד ושאינם משמשים כעסק מסחרי. כניסה לא מקורה.

מרכיב חיוב	פרטים	הבהרות
------------	-------	--------

2.3	מבנים שאינם משמשים למגורים	
2.3.1	שטח המבנה	כל השטח הבנוי של המבנה, עפ"י עפ"י מידות חוץ (ברוטו-ברוטו), בכל הקומות, לרבות: מעברים, מסדרונות, מחסנים, מרפסות, חדרי שירותים, חניה מקורה, סככה.
2.3.2	קרקע תפוסה	כל קרקע שאינה אדמה חקלאית ואשר משתמשים בה ומחזיקים בה לא יחד עם המבנה.
2.4	עסקים בבתי מגורים	
2.4.1	עסק בבית מגורים	מבנה המיועד למגורים אשר משמש בחלקו כעסק, ושיש לו כניסה נפרדת, יחוייב בארנונה עפ"י סוג השימוש.

לוח - 2 : הסיווגים והתעריפים המעודכים לשנת 2014 (מינימום / מקסימום)

סיווג	ת. מינימום	ת. מקסימום
1 מגורים	32.68	113.25
2 משרדים	64.17	362.82
3 בנקים	436.35	1,306.70
4 תעשייה	23.39	156.36
5 בתי מלון	36.11	137.30
6 מלאכה	43.31	210.97
7 אדמה חקלאית	0.009075	0.634
8 קרקע תפוסה	0.010331	52.63
9 קרקע תפוסה - מ. עתיר שטח	0.011320	6.44
10 קרקע תפוסה - עריכת אירועים	6.97	52.35
11 חניונים	1.34	63.25
12 מבנה חקלאי	0.33	43.15

2 אופן התקשרות ושכ"ט לביצוע סקר הנכסים

2.1 התקשרות עם ספק לביצוע סקר הנכסים : ישנן 2 חלופות כפי שהוצגו על-ידי שאול :

חלופה - 1 יציאה למכרז על-ידי המועצה ישירות.

חלופה - 2 אימוץ מכרז של החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי.

במהלך הדיון נבחנו היתרונות והחסרונות של כל חלופה, חברי הועדה היו תמימי דעים שחלופה מס' 2 היא העדיפה, משום :

- א. בחברה למשק וכלכלה נצבר נסיון רב לביצוע סקר נכסים, שמטיבעו מורכב במיוחד.
- ב. לחברה זכיינים כתוצאה ממכרז מרוכז שבוצע, היתרון לגודל מבטיח עלויות נמוכות יותר, בנוסף תנאי תשלום נוחים המותאמים לפעילות מסוג זה.
- ג. החברה מהווה גוף פיקוחי ומלווה של התהליך, מה שאמור לסייע לנו בביצוע ההתקשרות.
- ד. תהליך התקשרות קצר במיוחד.

2.2 מימון הוצאות הסקר : ההמלצה שמימון הסקר יהיה באופן של תשלום מ- % התוספת לחיוב לעומת החיוב הנוכחי.

2.3 סוכם :

- א. להתקשר באמצעות מכרז החברה למשק לביצוע הסקר.
- ב. מימון הוצאות הסקר באופן של תשלום שכ"ט ב - % מהתוספת לחיוב בעקבות הסקר.

רשם : אשואל שאול.