

לכבוד

מר/גב'

הנדון: ישיבת מועצה שלא מן המניין מס 8

הנך מוזמן/ת לישיבת מועצה מס 8 שלא מן המניין אשר תתקיים ביום ראשון כ"ז בסיון תשע"ט, 30.6.19 בשעה 18:00 בבית התרבות רחוב גולדין 2, רחובות. מיד לאחריה תתקיים מועצה מן המניין מס 9, סדר יום יועבר בהמשך.

על סדר היום:

דיון בהצעת צו ארנונה לשנת 2020

בכבוד רב
דורון מילברג
מנכ"ל העירייה

הנדון: הצעת צו הארנונה לשנת 2020 - דברי הסבר

בהתאם לסעיף 276(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], ובהתאם לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגה יעדי התקציב) התשנ"ג - 1992 (להלן: "חוק ההסדרים"), והתקנות מכוחו, הריני מתכבד להגיש לאישורכם הצעה בדבר הטלת ארנונה כללית לשנת 2020.

אפרט להלן את כל השינויים המבוקשים בצו הארנונה לשנת 2020 ביחס לצו הארנונה התקף לשנת 2019 (להלן: "הצעת הצו לשנת 2020"), וכן אסביר את הטעמים להם.

א. עדכון שיעורים

1. כידוע, סכומי הארנונה הכללית המוטלים מדי שנת כספים הנם הסכומים שהגיעו כדין בשנת הכספים הקודמת (במקרה זה שנת 2019), בתוספת שיעור העדכון כהגדרתו בסעיף 7 לחוק ההסדרים (להלן: "שיעור העדכון"). כלומר, מדובר בעדכון אוטומטי שאינו תלוי בהחלטת מועצה, ומקורו נובע מחוק ההסדרים עצמו.
2. שיעור העדכון לשנת 2020 הנו 2.58% (להלן: "שיעור העדכון לשנת 2020"). כאמור, מדובר בעדכון המצטרף אל תעריפי הארנונה לשנת 2019 באופן אוטומטי ולגבי אין לרשות המקומית שיקול דעת בבואה להחליט על הטלת הארנונה לשנת 2020. מבוקש אפוא לאשר את שיעור העדכון לשנת 2020.

ב. עדכון הנחות

3. על-מנת שהפקידות באגף המיסים שאמונה על מתן ההנחות מארנונה תוכל להעניק אותן, נדרש כי המועצה תאמץ את ההנחות הקבועות בתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההנחות") או את חלקן, בשיעור המירבי הקבוע בהן או בשיעור אחר שיקבע על ידה. משיקולים חברתיים ומשיקולים שברוחה המועצה החליטה מזה שנים רבות לאפשר לתושבים הזכאים את כלל ההנחות מארנונה שניתן להעניק ובשיעוריהן המרביים, תחת הסתייגויות נקודתיות שהונהגו בעבר.
4. לפיכך, מוצע כי המועצה תאשר את מתן ההנחות בהתאם למדיניותה בעבר. יוער כי החלטה דומה התקבלה על ידי המליאה בשנת המס הקודמת.

ג. שינוי בסעיף 2.1 בצו הארנונה

5. בצווי הארנונה שעד לשנת 2019 (כולל) נכללו הסיווגים **"בתי מלאכה שבחנויות"** ו-**"מעבדות"** במסגרת סעיף 2.1 לצו, החל על עסקים לרבות חנויות, משרדים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות וכיו"ב. לצד זאת, קיים סיווג נפרד ל-**"בתי מלאכה"** (סעיף 5 לצו).

6. בשנת 2012 הוגשה בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד העירייה בנוגע לסיווג הנ"ל [ת"צ-06-7787-12 **מולוקנדוב נ' עיריית רחובות**], בטענה שהסיווג **"בתי מלאכה שבחנויות"** ו-**"מעבדות"** בתעריף של עסקים נוגד את חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 ואת תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007, הקובעים כי **נכס יסווג על פי השימוש** שנעשה בו, ולא יעלה על התעריפים המירביים הקבועים בתקנות לכל שימוש ושימוש.

7. ביום 17/8/18 ניתנה החלטתו של בית המשפט לעניינים מנהליים (כב' השופטת מיכל נד"ב), שאישרה את הבקשה לאישור תובענה כייצוגית, ובהחלטה נכתב של **"בתי מלאכה שבחנויות"** נוגד לכאורה את חוק ההסדרים והתקנות, אשר קבעו סיווגים ראשיים שאינם מאפשרים סיווג משולב כזה, אלא אך את אחד הסיווגים בלבד.

8. על ההחלטה הנ"ל הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, ובדיון בבקשה מיום 16/5/19, המליצו שופטי העליון לעירייה למחוק את הבקשה, תוך שהם הביעו דעתם כי יש לשקול את שינוי הוראות הצו לשנת 2020 (מבלי לגרוע מיתר טענותיה של העירייה כנגד ההליך הייצוגי).

9. לנוכח כל המתואר לעיל, מובא לאישור מועצת העירייה השינוי בסעיף 2.1 לצו הארנונה לשנת 2020, כך שהסיווגים **"בתי מלאכה שבחנויות"** ו-**"מעבדות"** יימחקו ממנו.

ד. שינוי בסעיף 7 בצו הארנונה

10. בצווי הארנונה שעד לשנת 2019 (כולל) נקבעו תעריפים לסיווג **"קרקע תפוסה"** בחלוקה לפי אזורי החיוב השונים בעיר (אזור א' – אזור ד' + אזור תעשיה), כמפורט להלן (מתוך הצו לשנת 2019):

7. קרקע תפוסה

קרקע תפוסה/ קרקע צמודה לבנין :

אזור	קוד סיווג	עד 150 מ"ר לכל מ"ר	מעל 150 מ"ר לכל מ"ר
א	761	39.97	43.13
ב	762	33.44	36.10
ג	763	7.46	8.09
ד	764	7.46	8.09
אזור תעשיה	774	7.46	8.09

* מדרום לדרך יבנה בנושים 3652, 3653, וחלק מ- 3654

קרקע תפוסה סלולה או מרוצפת וקרקע צמודה לבנין סלולה או מרוצפת :

אזור	קוד סיווג	עד 150 מ"ר לכל מ"ר	מעל 150 מ"ר לכל מ"ר
א	751	55.88	55.88
ב	752	55.88	55.88
ג	753	14.99	16.18
ד	754	14.99	16.17
אזור תעשיה	774	7.46	8.09

* מדרום לדרך יבנה בנושים 3652, 3653 וחלק מ- 3654

11. בשנת 2016 הוגשה עתירה מנהלית כנגד העירייה, כאשר אחת הטענות בעתירה נגעה לסבירות הפערים בתעריפים לפי האזורים [עת"מ 38158-09-16 **דרבן השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רחובות**]. לטענת העותרת, הפער בין תעריף אזורים א' ו-ב' לבין תעריף אזורים ג' ו-ד' ואזור תעשייה אינו סביר. בפסק הדין בעתירה קבע בית המשפט (כב' השופט צבי דותן) כי הפער בשיעור של כ-450% בתעריפי "קרקע תפוסה" הוא בלתי סביר, וביהמ"ש הורה לעירייה לחייב את שטח הגינה בנכס של העותרת בארנונה בסיווג "קרקע תפוסה" בשנת 2016 לפי התעריפים המוטלים על קרקע כנ"ל באזורים ג', ד', ובאזור התעשייה, ולא כפי שהעותרת חויבה לפי התעריף המוטל על קרקע כנ"ל באזור ב'.

12. על קביעתו הנ"ל של בית המשפט הגישה העירייה ערעור לבית המשפט העליון, והדיון בערעור קבוע ליום 3/6/19 [עע"מ 10182/17 **מנהל הארנונה של עיריית רחובות נ' דרבן השקעות בע"מ**]. בסוף הדיון שהתקיים בית המשפט העליון, נאמר על-ידי כבוד השופט מ' מזוז:

"אנחנו מנסים למצוא את הדרך הדיונית שתבטיח את פתרון הבעיה מעבר לתיחום הצו שנקבע.... על-מנת להבטיח שהעניין יוסדר אנו סבורים שההכרעה שלנו תושהה עד למיצוי ההליך של העירייה מתוך תקווה שיתוקן המעוות כלפי כולי עלמא..."

13. מבלי לגרוע מטענותיה של העירייה בערעור הנ"ל, ובהתאם להמלצת בית המשפט העליון בדיון שנערך בפניו בערעור הנדון ביום 3/6/19, מובא לאישור מועצת העירייה השינוי בסעיף 7 לצו הארנונה לשנת 2020, כך שהתעריפים לקרקע תפוסה בגין כלל האזורים בעיר יאוחדו לתעריף אחד, בהתאם לתעריף אזור א', ובכך יתוקן מה שנראה כמעוות לכאורה וייווצר שוויון בין מחזיקי הקרקעות בעיר.

14. לדברי ההסבר מצורפות הצעות ההחלטה.

15. אודה על אישורכם לנושאים המבוקשים לעיל.

בכבוד רב ובברכה,

רחמים מלול, ראש העיר

נוסח הצעת החלטה לעדכון שיעורים

בהתאם לסעיף 276(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש] ובהתאם לסעיף 9(ב) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") והתקנות מכוחו, מובאת בזאת הצעת החלטה לאשר את תוספת שיעור העדכון (בשיעור של 2.58%) כהגדרתו בסעיף 7 לחוק ההסדרים.

נוסח הצעת החלטה לעדכון הנחות

על-יסוד סמכות המועצה ומכוח תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות"), המועצה מחליטה לקבוע את ההנחות שלהלן:-

1. המועצה מאמצת את שיעורי ההנחות המרביים המותרים בתקנות כפוף לסייגים ולהנחיות שניתנו בשנים עברו.

נוסח הצעת החלטה שינוי בסעיף 2.1 בצו הארנונה

סעיף 2.1 לצו הארנונה לשנת 2020 יתוקן כך שהסיווגים "בתי מלאכה שבחנויות" ו-"מעבדות" המפורטים בו יימחקו ממנו, זאת נוכח המלצת בית המשפט העליון בערעור אותו הגישה העירייה במסגרת בר"ס 7148/18 עיריית רחובות נ' מולוקנדוב ואח'.

נוסח הצעת החלטה שינוי בסעיף 7 בצו הארנונה

סעיף 7 לצו הארנונה לשנת 2020 יתוקן כך שהתעריפים לקרקע תפוסה בגין כלל האזורים בעיר יאוחדו לתעריף אחד, בהתאם לתעריף אזור א'.

7. קרקע תפוסה

קרקע תפוסה/ קרקע צמודה לבנין:

אזור	קוד סיווג	עד 150 מ"ר לכל מ"ר	מעל 150 מ"ר לכל מ"ר
א	761	41.00	44.24
ב	762	41.00	44.24
ג	763	41.00	44.24
ד	764	41.00	44.24
* אזור תעשייה	774	41.00	44.24

* מדרום לדרך יבנה בגושים 3652, 3653 וחלק מ- 3654

קרקע תפוסה סלולה או מרוצפת וקרקע צמודה לבנין סלולה או מרוצפת :

אזור	קוד סיווג	עד 150 מ"ר לכל מ"ר	מעל 150 מ"ר לכל מ"ר
א	751	57.32	57.32
ב	752	57.32	57.32
ג	753	57.32	57.32
ד	754	57.32	57.32
* אזור תעשייה	774	57.32	57.32