



יוני 2025

סיוון תשפ"ה

לכבוד:

ראש העיר, מר מיכאל וידל

וחברי מועצת העיר

א.ג.נ.,

הנדון: צו ארנונה לשנת 2026 - דברי הסבר

1. זמנים לאישור צו ארנונה במליאת המועצה, לא יאוחר מיום 1

ביולי 2025

2. שיעור עדכון אוטומטי של הארנונה לשנת 2026: ממוצע שיעורי

עליית מדד המחירים לצרכן ומדד השכר הציבורי: *1.626%

(תחשיב מצורף כנספח ב' לדברי ההסבר)

יודגש כי מרכז שלטון מקומי פנה למשרד הפנים לעדכון שיעור העדכון, שאינו משקף את שיעור עליית מדד השכר ברשויות המקומיות מהטיעונים הבאים:

- השכר ברשויות המקומיות מהווה רק 12% מהאוכלוסיה הנמדדת במדד זה.
- הרשויות המקומיות משלמות את מלוא העליה בעלויות השכר ובמדד נלקח רק הנטו שמשולם לעובד, כך שהחלק שמועבר למדינה עקב הוראת השעה "השתתפות העובדים בצעדים לייצוב המצב הפיסקלי", אינו מחושב במדד זה.
- השיעור המחושב אינו כולל את הגידול בתשלומי הביטוח הלאומי שהוחל מדצמבר 2024.

עפ"י חישוב של מרכז שלטון מקומי, שיעור העדכון אמור לעמוד על 4.32% ואינו משקף את סך ההתייקרות החלה על הרשויות המקומיות בתחום השכר.

(מכתב המרכז לשלטון מקומי מצורף כנספח ג' לדברי ההסבר)

*לשם ההשוואה, שיעור העדכון לשנת 2025 עמד על 5.29%

רמלה ציר צלום



3. צעדים במסגרת "תכנית התייעלות"

(תכנית התייעלות החתומה ע"י משרד הפנים מצורפת כנספח ד' לדברי ההסבר, כולל מסמך דרישת רה"ע להמרה- נספח ד'-1)

3.א.

בקשה להעלאה חריגה של 4% בתעריפי סיווג מגורים –

במסגרת תכנית התייעלות שאושרה ע"י משרד הפנים כתנאי לאישור תקציב 2024-2026, עיריית רמלה התחייבה, לבקשת משרד הפנים, להעלאה חריגה לסיווגי מגורים בתוספת של 4% (מגורים ולא עסקים, כיוון שתעריפי המגורים ברמלה נמוכים משמעותית מהתעריף הנפתי המותאם לסוציאקונומי של העיר, שעומד על מעל 80 ש"ח למ"ר לשנה).

להלן פירוט תעריפי המגורים לשנת 2026:

קוד סיווג למגורים	הגדרת סיווג	תעריף 2026 לאחר עדכון שיעור העלאה אוטומטי	תעריף 2026 מבוקש בהעלאה חריגה	תוספת מבוקשת בש"ח למ"ר
110	מגורים א'	50.72	52.78	2.06
120	מגורים א'1	48.75	50.70	1.95

3.ב.

בקשה להעלאה חריגה של 4% בתעריפי סיווג עסקים (נכסים שאינם למגורים)

במסגרת תכנית התייעלות שאושרה ע"י משרד הפנים כתנאי לאישור תקציב 2024-2026, עיריית רמלה התחייבה לבקשת משרד הפנים להפחתת שיעורי ההנחות אותן התקנות מנחות כ"מקסימליות" ב- 20% מהשיעור המקסימלי המותר עפ"י התקנות, כפי שהיה נהוג ברמלה בין השנים 2005 ועד שנת 2011 כולל. (מצורף כנספח ה'- טבלת ההנחות אשר היו אמורים להיות מופחתים ב 20%, כולל שיעור ההנחה המחושב).

מתוך הבנה שרוב הזכאים להנחות בארנונה הינם תושבים קשי-יום, ביקשנו ממשרד הפנים, בהנחיית רה"ע (מכתבו מצורף כנספח ד-1 לדברי ההסבר), להמיר סעיף זה בתכנית התייעלות בהעלאה חריגה של ארנונה לעסקים בשיעור של 4% (על אף שלא היו חלק מתכנית התייעלות המאושרת) ובכך להותיר את שיעורי ההנחה ברמלה במקסימום המותר עפ"י התקנות

רמלה עיר חמה



להלן פירוט תעריפי הנכסים שאינם למגורים לשנת 2026:

קוד סיווג	הגדרת סיווג	תעריף 2026 לאחר עדכון שיעור העלאה אוטומטי	תעריף 2026 מבוקש בהעלאה חריגה של 4%
210	בתי מלון	161.61	168.07
220	מרכזי נופש, בריכות	90.49	94.11
230	קולנוע	90.49	94.11
240	שרותים	180.14	187.34
320	מסחר עד 150 מ"ר	275.72	286.75
320	מסחר מעל 150 מר	287.58	299.09
321	מפעלים	283.31	294.64
322	מעברים במרכזים מסחריים	137.85	143.36
323	ת. מוניות	275.72	286.75
401	תעשייה	158.81	165.17
402	משרדים (תעשייה)	228.08	237.20
511	בתי מפלגות	82.34	85.64
520	התאחדות עולים, מועדונים חברתיים	82.34	85.64
530	גנ"י ובתי"ס פרטיים	221.05	229.89
540	מרכז מבקרים	33.06	34.38
550	בתי אבות, בתי חולים	99.33	103.31
610	אדמה הקלאית	0.12	0.13
680	אחסון וגניזה	82.34	85.64
710	קרקע תפוסה עד 7000 מ"ר	28.77	29.92
710	קרקע תפוסה 7001-40000	18.71	19.46
710	קרקע תפוסה מעל 40000	14.67	15.26
711	קרקע-עתיר שטח	6.53	6.79
780	חניון לא מקורה	26.24	27.29
810	משרדים	287.29	298.78
840	בריכות איגום	80.00	83.20
920	אספקת מים (מחסן)	194.01	201.77
970	ת. ציבורית (מחסן) עד 150 מ"ר	182.28	189.57
970	ת. ציבורית (מחסן) מעל 150 מ"ר	189.59	197.18
980	מחסן (מסחר) עד 150 מ"ר	184.83	192.23
980	מחסן (מסחר) מעל 150 מ"ר	192.25	199.94

רמלה ציר אולם



נכסים שאינם למגורים והוחרגו מבקשת העלאה חריגה זנ:

סיווגים 310, 404, 406 ו-790 להם אושרה העלאה חמש-שנתית בצו 2025. האישור מצורף כנספח ה'1 לדברי ההסבר. מס' סעיף רלוונטי: 3

כמו כן הוחרגו סיווגים 330, 620, 712 ו-820 אשר קרובים לתעריף המקסימום המותר עפ"י התקנות ועל כן לא ניתן להעלותם, טבלת מינימום מקסימום מצורפת כנספח ה'2 לדברי ההסבר

4. הטלה לראשונה:

סעיף 12 לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 שכותרתו "הטלה לראשונה" קובע כדלקמן:

"בכפוף לאמור בסעיף 9 לחוק, לא הוטלה בשנת הכספים הקודמת ארנונה כללית על סוג נכס, לא יפחת סכום הארנונה הכללית שתטיל עליו הרשות המקומית לראשונה מהסכום המוערי ולא יעלה על חסכום המרבי חקבוע לאותה שנת כספים."

האמור בתקנה מאפשר לעירייה לקבוע אזור חיוב נפרד ותעריפים נפרדים לשטחים שטרם הוטל עליהם חיוב ארנונה ושהארנונה שמוטלת עליהם הינה בבחינת "הטלה לראשונה".

הדבר מוסדר בתקנות ואף מצא ביטוי בפסק הדין שניתן בבית המשפט העליון במסגרת ע"מ 5967/07 אשר רו (זרוג) נגד עיריית ראשון לציון (פסה"ד מצורף כנספח ו' לדברי ההסבר), בו קבע ביהמ"ש העליון שרשות מקומית רשאית לפעול באופן זה.

בהקשר זה יצוין, כי מאז פסה"ד עמדתו של משרד הפנים עצמו היא שאינו להגיש בכלל בקשות לקביעת תעריף ארנונה שחינו במסגרת הטלה לראשונה וכי הרשות המקומית רשאית לעשות זאת בעצמה וללא כל אישור (מגובה גם ב"קווים המנחים של משרד הפנים להעלאות חריגות")

רמלה ציכ צולמ



להלן ההטלה הראשונה בצו ארנונה 2026:

אזור חדש - מתחם מחנה עמליה המכונה פרויקט "אופק רחב"

במסגרת צו הארנונה לשנת 2026 מבקשת העירייה לבצע הטלה לראשונה על אזור חדש שברובו הועבר אל העירייה מאת מועצה אזורית גזר וע"ג אמור להיבנות מחנה עמליה המכונה פרויקט "אופק רחב".

מדובר בפרויקט לאומי רחב היקף הכולל מאות אלפי מ"ר בנויים ע"ג שטח קרקע של כ- 400 דונם.

במסגרת הפרויקט יועברו אליו כמה מחנות המצויים ברחבי הארץ ובין השאר מחנה השלישות ברמת גן, בסיס הקליטה והמיון (הבקו"ם) המצוי היום בתל השומר, אכ"א, מז"י, מוקדי שירות, מעבדות מרפאה אזורית ופונקציות נוספות.

תמהיל המבנים שיבנה במתחם, כמו גם העובדה שמדובר בפרויקט ייחודי, מוביל למסקנה, שסיווגי צו הארנונה הקיימים לא מתאימים לו ומשכך, בכוונת העירייה להגדיר את אזור הפרויקט כאזור מיסים חדש.

נכסי מגורים שבאזור זה יוגדרו כ"אזור א' - 2" ואילו נכסים שאינם למגורים ומצויים באזור זה יוגדרו כ" אזור ג" בשני אזורים חדשים אלו יקבעו סיווגים ותעריפים שונים מאלה המוטלים על שאר אזורי העיר.

אזור ג' יכלול רשימה של סיווגים לפי התקנות כמפורט להלן:

מס' סעיף בצו הארנונה	קוד סיווג	הגדרת הסיווג	תעריף לכל מ"ר לשנה
2.א.7	130	מגורים א'2	101 ₪
10.א	813	משרדים, שרותים ומסחר	423 ₪
10.ב	333	בנקים וחברות ביטוח	1,607 ₪
10.ג	403	תעשייה	170 ₪
10.ד	413	בית מלאכה	185 ₪
10.ה	713	קרקע תפוסה	31 ₪
10.ו	723	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	7.50 ₪

רמלה עיר עולם



5. מעבר לארנונה דו חודשית

עם סגירת חשבון האג"ח וכחלק מתכנית ההתייעלות שהתחייבה לה העירייה, העירייה עוברת לשוברי ארנונה דו חודשיים, כנהוג ברוב המוחלט של הרשויות בישראל, זאת החל מיום 1/1/2026.

חסכון כספי שנתי צפוי של כ- 325,000 ₪ בשנה, כמפורט להלן:

- דואר תלושים שוטף- 6 חודשים - כ 125,000 ₪ בשנה
- עלות חלוקת שוברים ע"י עובדי עירייה-6 חודשים- כ- 120,000 ₪ בשנה
- עלות הדפסת שוברי ארנונה בבית הדפוס- 6 חודשים- 60,000 ₪ בשנה
- עלות משלוח שוברים במייל- 6 חודשים- כ- 20,000 ₪ בשנה

מעבר לחסכון הכספי מדובר **בחסכון של שעות עבודה** רבות של עובדי אגף הכנסות סביב התלוש מדי חודש (מיון הדואר לחלוקה, קבלת קהל ומענה טלפוני) **ושיפור משמעותי של השרות לתושב**, כיוון שבשובר חד-חודשי מתקיים פעמים רבות חוסר התאמה בין יתרת החוב המופיעה בתלוש הבא לבין מה שקיים בספרי העירייה הנובע ממשלוח יתרות חוב לבית הדפוס בטרם עודכנו כל התשלומים בספרי העירייה (דוגמא: תשלום ארנונה שנתית מראש הינו עד 31 בינואר מדי שנה, אך משלוח קובץ תלוש פברואר לבית הדפוס חייב לחול לא יאוחר מיום 23 בינואר, כך שמי שמשלם אחרי מועד זה יופיע כבעל חוב בתלוש פברואר, על אף ששילם שנתי)

שוברי הארנונה הדו חודשיים יחולקו מדי תחילת חודש אי זוגי, בעבוד חודשיים ויחויבו ב 15 בחודש האי זוגי. **למשלמים בהוראת קבע בחשבון הבנק או בכרטיס האשראי, החיוב יחולק לשני תשלומים שווים** ויחוייב מחצית בכל 15 לחודש נשוא תקופת החשבון. מומלץ ורצוי, על מנת להקל על התושבים, להמליץ על חתימה על הוראת קבע.

רמלה עיר צומח



6. הנחות בארנונה -

- כאמור בסעיף 3.ב. לעיל, שיעורי ההנחות יינתנו בשיעורם המרבי. כמו כן, כפי שנהגנו בשנים האחרונות- שטח הנכס המקסימלי להנחה יוגבל ל 150 מ"ר (למעט הנחת עיוור, ההנחה היחידה שנותרה ללא הגבלת גודל).
- "**פטור נכס ריק**", אשר יהיה כאמור בסעיף 11 לצו הארנונה וכנהוג ברמלה מזה שנים רבות: פטור מלא לתקופה מרבית של 3 חודשים.
- "**פטור נכס חדש וריק**"- עד 6 חודשים מיום שהנכס ראוי לשימוש או/עד שהושמש, המוקדם מביניהם.
- **הנחות מימון:**
בוטלו שיעורי הנחת מימון בגין הסדר תשלומים בהוראת קבע באמצעות ח-ן הבנק או כ.א. או דרך ניקויים משכר. כמו כן בוטלה הנחת תשלום ארנונה שנתית מראש עד ליום 31 בינואר

- 7.** כל השינויים הדורשים את אישור השרים בהתאם לדין, יועברו לאישור השרים, במסגרת בקשה לשינויים חריגים לשנת 2026, לאחר אישורם ע"י מועצת העיר.

רמלה ציר צולמ



נספחים לדברי ההסבר :

- **נספח א'-** צו ארנונה 2026 , כולל בקשות לשינויים חריגים, לאישור מועצת העיר
- **נספח ב'-** טבלת חישוב שיעור ההעלאה האוטומטי, כפי שפורסמה ע"י משרד הפנים
- **נספח ג'-** מכתב מטעם מרכז שלטון מקומי בדבר עיוות בתחשיב שיעור העדכון
- **נספח ד'-** תכנית הבראה מסוג התייעלות לשנים 2024-2026
- **נספח ד'1-** מסמך הנחיית רה"ע המחליף את סעיף הפחתת שיעורי ההנחה בארנונה למגורים בהעלאה חריגה של 4% לנכסים שאינם למגורים (באישור משרד הפנים).
- **נספח ה'-** טבלת פירוט סוגי ההנחה ששיעורן היה אמור להיות מופחת ב 20%, במסגרת "תכנית התייעלות" המקורית
- **נספח ה'1-** אישור חריג בארנונה לשנת 2025 (סעיף 3- פירוט סיווגי ארנונה בהעלאה חמש-שנתית, אשר הותרגו מההעלאה הרוחבית לעסקים)
- **נספח ה'2-** טבלת מינימום מקסימום של משרד הפנים לשנת 2025. על תעריפים אלה יש להוסיף את שיעור ההעלאה 1.626%, לקבלת תעריפי 2026.
- **נספח ו'-** פס"ד עע"מ 5967-07 אשר רו (זרוג) נגד עיריית ראשון לציון בדבר "הטלה לראשונה"

בברכה
נירית טננבאום
מנהלת אגף הכנסות

העתיקים:

מר מיכאל וידל- ראש העיר
עו"ד דורון דבורי-יועץ משפטי
מר תומר עמר- גזבר העירייה
שגיא רוזנבלט- סגן גזבר
עו"ד זהר ברבר- יועמ"ש ומ"מ מנהלת אגף הכנסות
ימית לב- כלכלנית אגף הכנסות

רמלה עירייה

עיריית רמלה

הודעה בדבר שיעורי ארנונה – ארנונה כללית לשנת 2026
התעריפים מעודכנים בתוספת העלאה אוטומטית בשיעור 1.626%

בקשות להעלאה חריגה המסומנות ב * (בגין נדרש אישור שרים) והטלות לראשונה מסומנות ב ** (בגין לא נדרש אישור שרים)

כל התעריפים המסומנים ב- * הינם בתוספת 4% העלאה חריגה המבוקשת במסגרת תכנית התייעלות ומותנים באישור שרי הפנים והאוצר. תחולת חיוב מיום 1.1.26.

הודעה זו כוללת:

פרק א'	- כללי (עקרונות)
פרק ב'	- ארנונה על נכסים למגורים
פרק ג'	- ארנונה על נכסים שאינם למגורים
פרק ד'	- הוראות בדבר תשלום ארנונה

פרק א' – כללי (עקרונות)

1. כל מחזיק בתחום העירייה ישלם ארנונה כללית בגין נכס המוחזק על ידו עבור כל יחידת שטח של מטר רבוע.

2. מועד התגבשותו של חיוב בארנונה כללית הוא יום 1.1.2026.

3. בהודעה זו יחולו הכללים וההגדרות הבאים לגבי "בנין":

א. המונח "בנין", משמעו כהגדרתו, בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) תשכ"ה – 1965.

ב. מובהר בזאת, כי המונח "מבנה" בהגדרתו של בנין לפי סעיף 269 שלעיל, כולל בתוכו את מבואות המבנה, חדרי שרותים שבו, פרוזדורים, מרפסות סגורות ו/או מקורות, חדרי עזר וכיוצ"ב כל שטחי השרות במבנה.

ג. לצורך חישוב שטחו של בנין, ייכללו שטחים שמתחת לקירות חיצוניים ושטחים שמתחת לקירות פנימיים של אותו בנין, כחלק משטחו של אותו בנין.

ד. חישוב שטחו של בנין יערך לגבי כל קומה ו/או מפלס בנפרד.

4. בטל

פרק ב' - ארנונה על בניינים למגורים

5. הגדרות

בפרק זה יוקנו למונחים הבאים ההגדרות הבאות:

אדם - כמשמעותו בסעיף 1 לפקודת הפרשנות (נוסח חדש) תשי"ד-1954.

בית משותף - לרבות בנין הראוי להרשם כבית משותף מכוח הדין.

בנין למגורים - בנין, המיועד לשמש או המשמש בפועל למגורים, למעט בנין המיועד לשמש למגורים אך משמש בפועל לעסק, בין שגרים בו ובין שלא גרים בו, בין שהינו בית פרטי ובין שהינו בית משותף.

שטח מרתף - שטח הנמצא מתחת לבנין מגורים ומתחת לפני הקרקע כולו או ברובו.

שטח מחסן - שטח מבנה המיועד לשמש לאחסנה, אך אינו מהווה חלק אינטגרלי מבנין מגורים, או שהכניסה אליו אינה מבנין מגורים.

רכוש משותף - כל חלקי הבית המשותף, חוץ מחלקים הרשומים כדירות ובתנאי שאינם בחזקתו הבלעדית של אדם, לרבות חדרי חשמל, חדרי מעליות, חדרי מדרגות, חדרי גז, מקלטים וכיוצ"ב.

שטח מקלט - מבנה או חלק ממנו אשר אושר עפ"י היתר בניה ו/או עפ"י תקנות הג"א כמחסה לשעת חירום.

ממ"ד - כמשמעותו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תש"ן - 1990.

שטח בנין מגורים לצורך חיוב בארנונה - לרבות שטחי מרתף, שטח מחסן, ממ"ד, מרפסות סגורות, מרפסות מקורות, חדרי עזר שאינם מקלטים, בריכות שחיה, בין מקורות ובין שאינן מקורות וכל שטח מקורה אחר, אך למעט בבתים משותפים - שטחי רכוש משותף. בבתים פרטיים יהא השטח לצורך חיוב בארנונה לרבות שטח מקלט וחדרי מכונות.

6. הגדרות אזורים למגורים בלבד

א. אזור א' - (קוד 110)

כל הנכסים והרחובות בשכונות הבאות: נוה יהונתן, נוה מאיר, נאות רבין, נוה דוד החדשה (כולל הרחובות: חיים בר לב, האילנות, נורית, התאנים, דודאים, האלה, האורן, הברוש, המרגנית, טופז, הניצן, צפור גן עדן, סביון, הדס והשקמה). נוה דוד הישנה (כולל הרחובות: הדר, קפלן, גורדון, ברנר). יפה נוף, גני דן, רמת דן, קרית מנחם, קרית האמנים, שכונת יובלים (נווה), נאות שמיר-רמלה מערב ונאות פרס- שכונת מכבי, מתחם קניון עזריאלי-רח' המגדל הלבן, פרוייקט רס-סנטר/רמבלס.

ב. אזור א' - 1 (קוד 120)

כל הנכסים שאינם בתחום איזור א' או אזור א'-2 כהגדרתו לעיל ולהלן

ג. אזור א' - 2 (קוד 130)

כל הנכסים המשמשים למגורים במתחם מחנה עמליה המכונה פרויקט "אופק רחב"

7. החיוב בארנונה כללית

מחזיק בשטח בנין למגורים שבתחום שיפוטה של העירייה, יחוייב בתשלום ארנונה כללית עפ"י שטח הנכס אותו הוא מחזיק, ובהתאם לאזור המגורים בו נמצא בנין המגורים שבחזקתו, כמפורט להלן:

7.א. - אזור א' -	קוד	110	52.75 ₪ לכל מ"ר לשנה*
7.א.1 - אזור א' 1 -	קוד	120	50.70 ₪ לכל מ"ר לשנה*
7.א.2 - אזור א' 2 -	קוד	130	101.00 ₪ לכל מ"ר לשנה**

פרק ג' - הטלת ארנונה על מקרקעין שאינם למגורים**8. הגדרות**

בפרק זה יוקנו למונחים הבאים ההגדרות הבאות:

עסק - כל פעילות שאיננה למטרת מגורים, בין שהינה למטרת מסחר, בין שהינה לצרכי מתן שירותים, בין שהינה לצרכי תעשייה וייצור ובין שהינה לצרכי חקלאות וכיוצ"ב.

מרתף - שטח הנמצא מתחת לבניין העסק ומתחת לפני הקרקע.

מחסן - מבנה המשמש לאחסנה בלבד, אך אינו מהווה חלק אינטגרלי מבניין עסק או שהכניסה אליו אינה מבנין העסק ושאינו משמש לקבלת ומתן שרות ללקוחות.

סככה - שטח מקורה עשוי מכל חומר שהוא, הנשען על עמוד ו/או על עמודים/קירות.

גלריה - שטח יציע של בנין לעסק, שהגישה אליו מתוך העסק באמצעות מדרגות או מתקן עליה וגובהו לא פחות מ- 1.70 מטר.

בנין לעסק - בנין, בין שהינו מבנה אחד ובין שהינו תשלובת מבנים, המיועד לשמש או המשמש בפועל לקיום פעילות מסוג עסק לרבות: מרתפים, מחסנים, סככות, גלריות, בין שהינם בנויים כמבנה אחד ובין שהינם פזורים כמספר מבנים.

שטח בנין לעסק לצורך חיוב בארנונה - כמשמעותו בסעיף 269 לפקודת העיריות, לרבות מפלסיו, קומותיו ומבניו השונים.

חניון - שטח המשמש לחנייתם של כלי רכב בתשלום, בין שהינו מקורה ובין שאינו מקורה.

קרקע תפוסה - כהגדרתה בסעיף 269 לפקודת העיריות ולרבות יתרת שטח קרקע מעבר לשטח שעיקר שימושו עם המבנה.

אדמה חקלאית - כמשמעותה בסעיף 269 לפקודת העיריות.

מבנה חקלאי - מבנה הנמצא על אדמה חקלאית, המשמש לצרכי חקלאות.

מעברים במרכזים מסחריים - שטחי מעבר מקורים או שאינם מקורים בין בתי עסק הסמוכים ו/או המחוברים זה לזה.

מרכזי שיווק/מרכזי מיון והפצה - מבנה המשמש לאחסנה ארעית של טובין מוגמרים, לשיווקם והפצתם אל מחוץ לגבולות העיר רמלה ואשר מועסקים בו באופן קבוע משך כל השנה לא פחות מ-10 עובדים במשרה מלאה (1,000% משרה).

מפעל הי-טק - בית עסק המשמש לפיתוח תוכנות/אמצעי יצור/מוצרים חדשים בשוק בקו טכנולוגי מתקדם.

8.א. **הגדרת אזורים לנכסים שאינם למגורים**

אזור ב' - כל הנכסים שאינם משמשים למגורים והמצויים בשטח השיפוט של העירייה, למעט אזור ג'

אזור ג' - כל הנכסים שאינם משמשים למגורים במתחם מחנה עמליה המכונה פרויקט "אופק רחב"

9. **החיוב בארנונה כללית לנכסים שאינם באזור ב'**

מחזיק בנכס שאינו למגורים שבתחום שיפוטה של העירייה ומצוי באזור ב', יחוייב בתשלום ארנונה כללית עפ"י השטח (במ"ר) בו הוא מחזיק, ובהתאם לשימוש הנעשה בשטח שבהחזקתו, כמפורט להלן:

א. **משרדים** (קוד - 810)

בניינים לעסק המשמשים לעסקי ביטוח, בתי מרקחת, מרפאות, קליניקות, משרדי עורכי דין, משרדי יועצים ונותני שירותים מכל סוג שהוא, משרדי ממשלה, משרדי הנהלת חשבונות ויועצי מס, משרדי שמאים, משרדי מהנדסים, משרדי חברות שמירה ומחנות צבאיים - 298.78 ₪ לכל מ"ר לשנה*

א.1. משרדים המשמשים את התעשייה והמלאכה:

קוד 402 - 237.20 ₪ לכל מ"ר לשנה*

ב. **מסחר** (קוד - 320)

בניינים לעסק המשמשים למכירת טובין, קניונים, אולמות תצוגה וראווה מכל סוג שהוא, אך למעט מבנים המשמשים למטרת מסחר המהווים חלק ממבנה תעשייה.

עד 150 מ"ר - 286.75 ₪ לכל מ"ר לשנה*

מעל 150 מ"ר - 299.09 ₪ לכל מ"ר לשנה*

ב.1. **מחסנים, ארכיונים וסככות בבנין לעסק (קוד 980)**

על אף האמור בהגדרת "בנין לעסק" לעיל - תשלום ארנונה כללית בגין מחסנים, ארכיונים וסככות על פי התעריף הבא:

עד 150 מ"ר - 192.23 ₪ לכל מ"ר לשנה*
מעל 150 מ"ר - 199.94 ₪ לכל מ"ר לשנה*

ג. שירותים (קוד-240)

1. בניינים לעסק מסוג: בתי קפה, מסעדות, אולמות או גנים המשמשים להצגות אירועים ועינוגים ציבוריים, פאבים ומועדוני לילה
187.34 ₪ לכל מ"ר לשנה*

2. מחסנים, ארכיונים וסככות בבנין לעסק (קוד 980)-

אלא שעל אף האמור בהגדרת "בנין לעסק" שלעיל, תשולם ארנונה כללית בגין מחסנים, ארכיונים וסככות עפ"י התעריף הבא:
עד 150 מ"ר : 192.23 ₪ לכל מ"ר לשנה*
מעל 150 מ"ר : 199.94 ₪ לכל מ"ר לשנה*

ג. קרקע תפוסה המשמשת לעריכת ארועים (קוד 712) - 64.42 ₪ לכל מ"ר לשנה.

ד. תעשייה ומלאכה (קוד - 406, 402, 401)

1. בניינים לעסק מסוג: מפעלים, בתי מלאכה, בתי יצור, בתי תעשייה, בתי חרושת, בתי קירור, בתי מלאכה ומכונים שעיסוקם בתיקון רכב או בטיפול בו או בחלקיו וכן מפעלי הי-טק ומתקנים באתרים לטיפול בפסולת.
קוד 401 - 165.17 ₪ לכל מ"ר לשנה*

2. בטל

3. מפעלי תעשייה להרכבת מבנים, ששטחם מעל 3,000 מ"ר:
קוד - 406 100.73 ₪ לכל מ"ר לשנה.

ה. חנויות מפעל (קוד - 321)

בניינים לעסק המשמשים עסק מסחרי, אשר אינם עומדים ברשות עצמם, אלא משמשים חלק מיחידות מבני תעשייה ו/או מלאכה:
294.64 ₪ לכל מ"ר לשנה*

ו. נכסים אחרים

1. בנקים (קוד - 330) - 1,633.31 ש"ח לכל מ"ר לשנה.

2. בתי קולנוע ותאטראות (קוד 230) - 94.11 ₪ לכל מ"ר לשנה*

3. מבנים המשמשים תאגיד לתחבורה ציבורית (קוד 970,810)

810 - מבני משרדים המשמשים את תאגיד התחבורה הציבורית -
298.78 ₪ לכל מ"ר לשנה*

970 – מבנים המשמשים בתי מלאכה, מחסנים וסככות המשמשים את תאגיד התחבורה הציבורית

עד 150 מ"ר – 189.57 ₪ לכל מ"ר לשנה*
מעל 150 מ"ר – 197.18 ₪ לכל מ"ר לשנה*

4.1. מרכז מבקרים – בניינים המשמשים כמרכז מבקרים לכלל הציבור באיזורי תעשייה (קוד 540) – 34.38 ₪ לכל מ"ר לשנה*

5.1. בטל

6.1. מבנים המשמשים גני ילדים ובתי ספר פרטיים (קוד - 530)
6.1.א- מבנים – 229.89 ₪ לכל מ"ר לשנה*

6.1.ב- מחסנים, ארכיונים וסככות בבנין לעסק (קוד 980) –
אלא שעל אף האמור בהגדרת "בנין לעסק" לעיל ישולם מס ארנונה כללית בגין מחסנים (לרבות ארכיונים) סככות וגלריות עפ"י התעריף הבא:
עד 150 מ"ר 192.23 ₪ לכל מ"ר לשנה*
מעל 150 מ"ר 199.94 ₪ לכל מ"ר לשנה*

7.1. חברות לאספקת מים ותאגידי מים (קוד - 820, 920)
7.1.א- מבני משרדים המשמשים חברות לאספקת מים ותאגידי מים-קוד 820 460.50 ש"ח לכל מ"ר לשנה.
7.1.ב- מבני מלאכה, לרבות מחסנים וסככות המשמשים חברות לאספקת מים ותאגידי מים- קוד 920 201.77 ₪ לכל מ"ר לשנה*

8.1. בתי מלון, מוטלים, הוסטלים אכסניות, פנימיות ומוסדות בהם לנים אנשים וילדים (קוד - 210) – 168.07 ש"ח לכל מ"ר לשנה*

9.1. בתי מפלגות (קוד - 511) – 85.64 ₪ לכל מ"ר לשנה*

10.1. מועדונים חברתיים שאין בהם פעילות עסקית (קוד - 520) 85.64 ₪ לכל מ"ר לשנה*

11.1. תחנות דלק (קוד 404) – לרבות קרקע המשמשת את תחנות הדלק. 236.59 ₪ לכל מ"ר לשנה.

12.1. מרכזי נופש וספורט, בריכות שחיה, קאנטרי קלאב (קוד 220) 94.11 ₪ לכל מ"ר לשנה*

13.1. תחנות מוניות (קוד - 323) – 286.75 ₪ לכל מ"ר לשנה*

14.1. חניונים בתשלום (קוד 780, 790)
חניון לא מקורה- (קוד 780) – 27.29 ₪ לכל מ"ר לשנה*
חניון מקורה- (קוד 790) – 13.29 ₪ לכל מ"ר לשנה

15.1. א+ב בטל

16.1. מבנים המשמשים בתי אבות ובתי חולים למחלות כרוניות, לרבות מחסנים ושטחים ומתקנים אחרים המשמשים אותם (קוד 550) -
103.31 ₪ לכל מ"ר לשנה*

17.1. מבנים המשמשים למרכזי שיווק ארציים / אזוריים ומרכזי מיון והפצה
(קוד 310) - 112.28 ₪ למ"ר לשנה.

18.1. אנטנות של חברות סלולריות (קוד 810)
מתקני אנטנה/ אנטנות סלולריות המותקנים בכל אזורי העיר רמלה החיוב יחול בתעריף סיווג משרדים ונותני שרות מכל סוג שהוא- קוד 810
298.78 ₪ למ"ר לשנה*

19.1. מתקנים המשמשים גופים שעיסוקם הפעלת מתקני מים, ביוב, חשמל וגז
מכוני מים- יחוייבו לפי קוד 920
תחנות כח - יחוייב לפי קוד 401
תחנות גז - יחוייב לפי קוד 401
מאגרים פתוחים והקרקע התפוסה הצמודה אליהם - יחוייב לפי קוד 710
בריכות מים (קוד 840) - 83.20 ₪ למ"ר לשנה*

20.1. מבנים לאחסון וגניזה (קוד 680)
מבנים לאחסון ו / או גניזה ובלבד ששטחם לא יפחת מ- 1,000 מ"ר
85.65 ₪ למ"ר לשנה*

21.1. קרקע תפוסה (קוד 710,711)
710 - מהמ"ר הראשון ועד 7,000 מ"ר (כולל) : 29.92 ₪ לכל מ"ר לשנה*
מהמ"ר ה- 7,001 ועד 40,000 מ"ר (כולל) : 19.46 ₪ לכל מ"ר לשנה*
מהמ"ר ה- 40,001 ואילך : 15.26 ₪ לכל מ"ר לשנה*
711 - קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח - 6.79 ₪ לכל מ"ר לשנה*

22.1 בטל

23.1. אדמה חקלאית ומבנה חקלאי (קוד 610, 620)
לרבות מטע משתלה, משק בעלי חיים, משק לגידול תוצרת חקלאית משק לגידול פרחים או יער (קוד 610) - 0.13 ₪ לכל מ"ר לשנה*
מבנה חקלאי (קוד 620) : 54.46 ש"ח לכל מ"ר לשנה

24.1. כל בנין לעסק, שלא בא בגדר הסעיפים המנויים לעיל (קוד 630)
298.76 ₪, לכל מ"ר לשנה*

10. החיוב בארנונה כללית לנכסים שאינם מגורים באזור ג' **

מחזיק בנכס שאינו למגורים שבתחום שיפוט העירייה והינו באזור ג', יחוייב בתשלום ארנונה כללית עפ"י השטח (במ"ר) בו הוא מחזיק, ובהתאם לשימוש הנעשה בשטח שבהחזקתו, כמפורט להלן:

משרדים, שירותיים ומסחר	423.00 ₪ למ"ר לשנה	10.א. (קוד 813)
בנקים וחברות ביטוח	1,607.00 ₪ למ"ר לשנה	10.ב. (קוד 333)
תעשייה	170.00 ₪ למ"ר לשנה	10.ג. (קוד 403)
בית מלאכה	185.00 ₪ למ"ר לשנה	10.ד. (קוד 413)
קרקע תפוסה	31.00 ₪ למ"ר לשנה	10.ה. (קוד 713)
קרקע תפוסה למפעל עתיר שטח	7.50 ₪ למ"ר לשנה	10.ו. (קוד 723)

11. ארנונה כללית לנכסים ריקים ושאינם משתמשים בהם

לנכסים ריקים מאדם ומצווד/ריהוט/מיטלטלין כלשהם, אשר אינם בשימוש כל שהוא, יינתן פטור מקסימלי מתשלום ארנונה למשך 3 חודשים (שלושה חודשים) מיום ההודעה מראש ובכתב ע"י מחזיק/בעל הנכס. הפטור יינתן באופן חד פעמי לתקופת בעלות על הנכס ובאופן מצטבר ובתנאי שכל תקופת פטור לא תפחת מ-30 יום רצופים.

התנאי לאמור בסעיף זה, הינו מתן הודעה מראש ובכתב ע"י בעל הנכס/המחזיק בנכס לעירייה, אודות אי השימוש בנכס.

פטור לנכס חדש וריק

ינתן לנכס חדש לגמרי אשר ראוי לשימוש אך טרם הושמש ושהינו ריק מכל אדם וחפץ- בכפוף להודעה בכתב ומראש ובגיבוי במסמכים מאמתים. פטור זה ינתן עד 6 חודשים (שישה חודשים) מיום שהנכס ראוי לשימוש או עד מועד תחילת השמשתו, המוקדם מביניהם.

פרק ד' - הוראות בדבר תשלום הארנונה

12. מתוקף סמכותה של המועצה עפ"י הוראות סעיף 274 ג' לפקודת העיריות, מחליטה בזאת המועצה, כי מועד תשלום הארנונה במלואה, לגבי שנת הכספים 2026, יחול ביום 1.1.2026.

13. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף (12) לעיל, עיריית רמלה מאפשרת למחזיקי הנכסים הסדר תשלומים, לפיו יחולקו תשלומי הארנונה ל- 6 תשלומים דו-חודשיים אשר מועד פרעונם יחול בתאריכים הבאים (אמצע חודש אי זוגי של החודש הראשון מתוך החודשיים בגינם החיוב):

15.1.2026	15.7.2026
15.3.2026	15.9.2026
15.5.2026	15.11.2026

כל החיובים יהיו צמודים למדד המחירים הכללי לצרכן, עפ"י האמור בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה. על תשלומי חובה, תש"ס-1980).

למשלמים בהוראת קבע בחשבון הבנק או בכרטיס האשראי, יחולק התשלום הדו-חודשי לשני תשלומים שווים, אשר יחוייבו ב 15 לכל חודש (אחד יחוייב בחודש האי זוגי והשני בחודש הזוגי, בגינם משולמת הארנונה הדו-חודשית).

14. נדרשה העירייה לתת תעודה המעידה על גמר חשבון וסילוק חובות כתנאי לביצוע פעולה כלשהיא בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) להעברת זכויות בנכס למשכנתה ו/או מכל סיבה אחרת ו/או כל אישור אחר כיוצ"ב, ישלם המחזיק לעירייה במזומן בלבד גם את חיוב הארנונה המגיע ממנו עד לתאריך תוקף האישור.

15. מועצת העיר מאמצת את כל ההנחות המפורטות בתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחות בארנונה, התשנ"ג-1993), בשיעורם המירבי עפ"י התקנות ובהגבלת שטח מירבי של 150 מ"ר לנכס מגורים שמחזיקו זכאי להנחה, למעט "הנחת עיוור" שתנתן ללא הגבלת שטח הנכס. כמו כן, "פטור נכס ריק" ו"פטור נכס חדש וריק", מוגבלים לתקופת זמן מירבית, כאמור בסעיף 11 לצו זה. הנחת מימון לא תנתן למשלמים בהסדר חודשי או בתשלום שנתי מראש.

מיכאל וידל
ראש העיר

רמלה, יוני 2025



משרד הפנים

חדשות

חוזרי מנכ"ל

מדיניות ונהלים

שירותים ומידע

פרסומים

מידע משפטי

חפש מידע

קישורים נוספים

ארנונה

ארנונה היא מס שנתי המוטל על תושבי המדינה המחזיקים בנכס ונגבה על ידי הרשות המקומית ומטרתה לממן את הפעילויות השונות של הרשות. בהתאם לחוק, משרד הפנים איננו אחראי על גביית מיס ארנונה. על הגבייה אחראית הרשות המקומית, בה מצוי הנכס. הרשות המקומית רשאית לתת הנחה במיס ארנונה בהתאם להוראות הדין, ביניהן: מבחו הכנסה, נכות ומעמד של אזרח ותיק, בנוסף לרשות המקומית הסמכות לפרישת תשלומים או מחיקת חובות ארנונה. רשות מקומית המעוניינת להעלות את תעריפי הארנונה נדרשת לקבל את אישור שרי הפנים והאוצר לשינוי צו המיסים

סוג: מדרוך

נושא: בקרה תקצוב ותשלומים / מקרקעין ומיסוי ברשמי"ק

תאריך פרסום: 14.06.2022

תאריך עדכון: 22.05.2025

שיעור עדכון שנתי של

תעריפי הארנונה

אישור חריג להטלת

ארנונה

תעריפי מינימום

ומקסימום לסווגים

השונים

ריכוז הר

לג

שיעור עדכון שנתי של תעריפי הארנונה
שיעור העדכון השנתי של תעריפי הארנונה לשנת 2026

עוד באותו נושא

ישראל

ע"פ סעיף 7 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב). התשנ"ג - 1992 שיעור העדכון לשנת 2026 נקבע בהתאם לנוסחה הבאה:

שכר ציבורי ממוצע	רכיב	מדד מחירים לצרכן (בסיס 1951)	רכיב
11,354	שכר ממוצע לפי פברואר 2024	38,536,752.9	מדד אפריל 2024
11,316	שכר ממוצע לפי פברואר 2025	39,917,226.60	מדד אפריל 2025
-0.33%	שיעור שינוי מדד השכר הציבורי	3.58%	שיעור שינוי מדד המחירים לצרכן
-0.17%	מחצית שיעור השינוי	1.79%	מחצית שיעור השינוי

$$\text{סה"כ שיעור העדכון לשנת 2026} = 1.626\% + 1.791\%$$

שיעורי העדכון בשנים 2007-2026

שנה	שיעור העדכון
2026	1.626%
2025	5.29%

שנה	שיעור העדכון
2024	2.68%
2023	1.37%
2022	1.92%
2021	1.10%
2020	2.58%
2019	0.32%
2018	2.18%
2017	1.77%
2016	1.27%
2015*	0.75%
2014	3.36%
2013	2.3%

שנה	שיעור העדכון
2012	3.1%
2011	1.4%
2010	1.63%
2009	4.57%
2008	0
2007	2.73%

* נקבע בהוראת שעה בשל תיקון החקיקה להקדמת לוחות הזמנים.



מידע נוסף

אודות האתר
 הצהרת נגישות
 מפת האתר
 חופש המידע

תמיכה

התקשרו למוקד 1299
 למענה אנושי בצ'אט -
 מוקד 1299
 תמיכה טכנית בשירותים
 מקוונים

מידע שימושי

סיוע למפוני ולמתפני מלחמת חרבות ברזל -
 מערכת "יחד"
 חרבות ברזל - מידע לציבור ממשרדי הממשלה
 לכל השירותים
 RSS

שימוש בקבצי
"cookies"

מוקד מענה ממשלתי מרכזי
פנייה לאנטחת מידע

צרו קשר עם משרדי הממשלה
תנאי שימוש



כ"ז אייר תשפ"ה
25 מאי 2025
סימוכין: 357830

לכבוד
רו"ח תומר ביטון
מנהל מינהל השלטון המקומי
משרד הפנים
שלום רב,

מר מתן יגל
סגן הממונה על התקציבים
משרד האוצר

הנדון: תיקון עיוותים בשיעורי העדכון השנתיים בארנונה

Handwritten notes:
אורח
1131 - תיקון
נ"ח
א"ח

אנו פונים אליכם בדבר עיוות קשה הנוצר השנה בשיעור העדכון השנתי לארנונה, אשר אינו משקף את הגידול בעלויות השכר ברשויות המקומיות וצפוי לפגוע באופן חמור בתקציבי הרשויות וביכולתן לספק שירותים לתושביהן.

שיעור העדכון השנתי המתווסף לארנונה נקבע על סמך השינוי במדד המחירים לצרכן והשינוי במדד השכר במגזר הציבורי המופיע בלוח ה-9 של ירחון שכר ותעסוקה של הלמ"ס. אולם, המגזר המוניציפלי מהווה רק כ-12% מהאוכלוסייה שבמדד להלן, כך ששינויים משמעותיים בעלויות השכר ברשויות המקומיות אינם משפיעים באופן הולם על המדד הכללי. בשנים 2024-2025, בהן חלו שינויים חדים בשכר ברשויות המקומיות ללא שינויים מקבילים במרבית האוכלוסיות המופיעות במדד, העיוות מתעצם במיוחד.

נוסף על כך, הרשויות המקומיות כמעסיקות משלמות את מלוא העלייה בעלויות השכר, אולם מדד השכר הציבורי בלוח ה-9 מתבסס על השכר שמקבל העובד לאחר הניכויים. כלומר, בעוד הרשות המקומית שילמה עבור כלל הגידול בשכר, שכר העובד המופיע בלוח השכר משקף רק חלק מהגידול, היות וחלק ממנו מועבר למדינה מכח חוק "השתתפותם של עובדים ובעלי תפקיד בשירות הציבורי בצעדים ייצוב המצב הפיסקלי (הוראת שעה), התשפ"ה-2025. כך, המדד משקף רק חלק מגידול השכר ששולם בפועל על ידי הרשויות המקומיות. כמו כן, המדד המופיע בלוח ה-9 אינו כולל את הגידול בתשלומי ביטוח לאומי החל מדצמבר 2024 שמושגים על המעסיקים, בכללן הרשויות המקומיות.

כאשר מחשבים את השינוי בפועל בשכר ברשויות המקומיות בתקופה הרלוונטית (פברואר 2024 עד פברואר 2025), תוך נטרול הפחתות השכר והכללת הגידול בביטוח לאומי, מתקבל גידול של כ-5.05% בשכר. בהתאם לכך, שיעור העדכון השנתי צריך

לעמוד על 4.32% (על פי השקלול הקבוע של 50% מדד מחירים לצרכן ו-50% מדד שכר במגזר ציבורי), ראו הפירוט להלן:

הרכיב הרלוונטי במדד השכר	השפעה על כלל שיעור העדכון בארנונה
שימוש בנתוני השכר של הרשויות המקומיות בלבד	1.54%
תיקון העיוות שנוצר בשל הפחתות השכר מכח החוק	0.79%
הגדלת דמי ביטוח לאומי	0.36%
סך השפעת תיקון העיוותים על כלל שיעור העדכון	2.69%

חשוב להדגיש כי בסעיף 9(ב1) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, ראשים השרים לקבוע כללים מיוחדים לעדכון סכומי הארנונה הכללית לגבי שנת כספים מסוימת. הסמכות הזו מאפשרת לשרים לקבוע שיעור עדכון שונה מהמופיע בחישוב הרגיל, ובלבד שהכללים המיוחדים יפורסמו עד ה-30 במאי בשנה הקודמת לשנת בה יחול שיעור העדכון.

לפיכך, אנו פונים אליכם בבקשה להעביר לשרים המוסמכים המלצה לעשות שימוש בסמכותם לפי הסעיף הנזכר לעיל, וזאת על מנת לקבוע שיעור עדכון המבוסס על נתוני הרשויות המקומיות בלבד (סך השכר ברשויות המקומיות לחלק מספר המשרות ברשויות המקומיות), לאחר תיקון הנתונים כך שלא יכללו את הפחתות השכר שהוטלו על העובדים.

שיעור עדכון כזה יעמוד על 4.32% ויבטיח כי הרשויות המקומיות לא ייפגעו מהעיוות הקיים במדד הכללי.

תיקון זה חיוני למניעת הרחבת הגרעונות ברשויות המקומיות ולשמירה על יכולתן לספק שירותים איכותיים לתושביהן.

בברכה,

לירון דורון לוי
 מנכ"לית
 מרכז השלטון המקומי

איציק אשכנזי
 מנהל מע"ל
 מרכז השלטון האזורי בישראל



העתקים:

מר חיים ביבס – ראש עיריית מודיעין מכבים רעות ויו"ר מרכז השלטון המקומי
מר שי חגיגי - ראש מועצה אזורית מרחבים ויו"ר מרכז השלטון האיזורי בישראל
ראשי הרשויות המקומיות
עו"ד איתן אטיה - מנכ"ל פורום ה-15
רו"ח אריה ברדוגו - גזבר עיריית בית שמש ויו"ר איגוד הגזברים
מר איציק חן - מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו ויו"ר איגוד מנהלי הארנונה



ב' סיון תשפ"ה
29 מאי 2025

תכנית הבראה מסוג התייעלות עבור עיריית רמלה לשנים 2024-2026

1. מטרת ההסדר להביא את הרשות לאיזון התקציב הרגיל החל משנת 2025 ואילך, לפעול לצמצום הגרעון המצטבר, להסדיר חובות עבר ולהגדיל את בסיס ההכנסות העצמיות של הרשות המקומית.
2. הרשות מתחייבת לבצע את הסדר הבראה במלואו כפי שמופיע במסמך זה ובנספחים המצורפים לו לרבות ביצוע צעדים להתייעלות במתן השירותים המוניציפאליים וגיבוש מתווה רב שנתי לפיתוח מקורות הכנסה של הרשות המקומית.
3. ידוע ומוסכם על הרשות המקומית שכל סיוע שתקבל ממשרד הפנים שאינו חלק מהמענק לאיזון, ובכלל זה מענקים לכיסוי גרעון מצטבר, וכן היתר אשראי או כל סיוע אחר, מותנה בעמידה בהסדר זה על כל שלביו ובהתאם ללוח הזמנים שיפורט להלן.
4. ידוע ומוסכם על הרשות כי כל תוספת מענק חד פעמית במהותה לא תגרע מיעדי ההכנסות שהוגדרו בתקציב שאושר במסגרת הסכם זה וכן לא יגרעו מצעדי התייעלות אותם היא מתחייבת לבצע בהסדר הבראה. כמו כן, ייעוד הכספים התוספתיים יבוצע ע"פ הנחיות משרד הפנים הרלוונטיות לתוספות אלו.
5. ידוע ומוסכם על הרשות כי כל תוספת מענק איזון לבסיס לא תגרע מיעדי האיזון שנקבעו בהסדר זה ובמצב של גירעון מאושר אף תופנה לצמצומו. כמו כן, במקרה של תוספת הכנסה ממשלתית יעד הגרעון השנתי וסך המענקים בתכנית יצומצמו בהתאם.
6. ידוע ומוסכם על הרשות שמשרד הפנים יעמיד בודק מטעמו לפקח על יישום הסדר התייעלות. הרשות תעמיד לרשות הבודק כל דו"ח או מסמך שיבקש לרבות דו"ח 66 ש"כ, לשם בקרה ופיקוח על ההסדר.
7. הגירעון המצטבר הכולל ימומן על פי האמור בנספח 1א' להלן והיקף הסכומים הכלולים בו, כך שבתום תכנית התייעלות לא יעלה הגירעון המצטבר על סך החוב המתגלגל כפי שמופיע בנספח 1א'. ידוע ומוסכם על הרשות כי ככל שבמהלך התכנית ימצא המשרד לנכון להפחית את סכום הגרעון המצטבר לכיסוי בעקבות ממצאים על נאותות הנתונים והיקף החובות הכלולים בגרעון המצטבר ו/או התנהלות הרשות בנוגע לבדיקת החובות והטפול בממצאים, לרבות חובות בתיק איחוד, תביעות תלויות ו/או הפרשות תיעשה הפחתה במקורות לכיסוי הגרעון המצטבר בהתאם.
8. בהתאם להסדר מתחייבת הרשות לגייס לפחות את כל סכומי המקורות, כמצוין בהצעת תקציב תכנית התייעלות, אשר עיקרי השינויים בו מופיעים בנספח 1ב' להלן (אבני דרך – יעדים תקציביים). במידה ויתברר במהלך שנות ההסדר כי ההכנסות שעומדות לרשות בפועל נמוכות מהאמור בסעיף זה ו/או ההוצאות עולות על האמור בסעיף זה, מתחייבת הרשות לצמצם הוצאותיה ו/או להגדיל הכנסותיה באופן שביצוע התקציב השוטף יהיה תואם ליעדי התקציב ע"פ תכנית הבראה ומאוזן בסופה. ידוע לרשות כי תנאים אלו הכרחיים לשם קבלת הסיוע ממשרד הפנים.
9. ידוע ומוסכם על הרשות כי תקציביה לאורך שנות התכנית יהיו תואמים לתקציבים הכלולים במסגרת תכנית התייעלות המאושרת (טבלה 1). ככל שיידרשו שינויים מהותיים בתקציבים בפועל לעומת התקציבים הכלולים בתכנית, מתחייבת הרשות במסגרת הגשת התקציב לאישור המשרד, לקבל את אישור מנהל המינהל לשלטון מקומי להחיל את השינויים בתקציב. היה ותקציבה המאושר האחרון של הרשות ישונה באופן מהותי והרשות לא תקבל אישור לבצע התאמה בתכנית התייעלות, רשאי



- המשרד שלא לכבד את ההסכם ההבראה ולהימנע מהמלצה על ביצוע תשלומים בגין עמידה באבני הדרך.
10. הרשות המקומית מתחייבת שלא להגדיל את מכסת התקנים המוניציפאליים במהלך תכנית ההתייעלות מעבר למכסת התקנים הקיימים ערב החתימה על תכנית ההתייעלות אלא בכפוף למקורות תקציביים קיימים ואישור התקינה במסגרת תקציב הרשות המקומית המאושר.
11. הרשות מתחייבת כי לא תחתום על הסכמים עם העובדים ושלא להעלות שכר לעובדים המועסקים ברשות המקומית אלא בכפוף למקורות תקציביים קיימים ואישור התקינה במסגרת תקציב הרשות המקומית המאושר.
12. העסקת עובדים בחוזים אישיים או קידום שכר יתאפשרו ככל והרשות עומדת באבני הדרך שנקבעו במסגרת תכנית ההתייעלות.
13. הרשות מתחייבת לפעול לעמידה ביעדים אשר נקבעו בתכנית ההבראה כמפורט בנספח 1בי להלן (אבני דרך – יעדים נוספים). כמו כן הרשות מתחייבת לפעול לעמידה ביעדים עיקריים כדלקמן לאורך תקופת התכנית ובכלל ומצהירה כי מתווה התכנית בנוי כך שהוא כולל צעדים ליישום היעדים העיקריים:
- 13.1. **יעדי הגירעון והאיזון/יעדי גבייה בהתאם לשיעורי מינימום** – שיעורי המינימום יוגדרו בהתאם לשיעורי הגבייה עפ"י החלטת ממשלה 2899 אשר מגדירה את יעדי הגבייה. הרשות מתחייבת לעמוד בשיעורי הגבייה כאמור.
- 13.2. **חיוב לפי תעריפי המינימום** – ככל שתעריפי הארנונה הינם נמוכים מהתעריף המזערי הקבוע בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות)-1993, הרשות מתחייבת בזאת להעלות תעריפים אלו לפחות לתעריף המזערי הקבוע בתקנות (במקרים אלו לא נדרש אישור שרי הפנים והאוצר להעלאת תעריף הארנונה).
- 13.3. **העלאת תעריפי ארנונה / עדכון תעריפי ארנונה**: במהלך תקופת התכנית ובמידה והרשות לא תצליח להגיע לאיזון – יקודם מתווה עדכון רב שנתי לתעריפי הארנונה במטרה להגדיל את בסיס ההכנסות העצמיות של הרשות המקומית תוך צמצום הפער בין תעריפי הארנונה ברשות המקומית לבין התעריפים הקבוצתיים כפי שנקבעו בקווים המנחים בארנונה.
- 13.4. **ביטול הנחות לא חוקיות**: הרשות מתחייבת לבטל את הנחות הלא חוקיות ולהכלילן בבסיס התקציב השוטף.
- 13.5. **גביית חובות נבחרים ועובדים בגין ארנונה ומים**: הרשות מתחייבת לגבות את חובות הפיגורים מהנבחרים והעובדים ולהכליל את הגבייה בגינם בבסיס תקציב ההכנסות בתקציב הרגיל.
- 13.6. **היטלי פיתוח**: הרשות המקומית מתחייבת לפעול להתקנה של חוקי עזר, הטמעתם, שליחת חיובים ואכיפתם במטרה לממן תשתיות (היטלי סלילה ותיעול, היטל מבני ציבור ברשויות ביהודה ושומרון).
- 13.7. **אכיפת צו המסים**: הרשות המקומית מתחייבת ליישם את צו המסים על כלל הנכסים בתחום שטחה המוניציפאלי. אכיפה חלקית או סלקטיבית או שאינה מקבלת ביטוי מפורש בצו המסים תהווה אי עמידה ביעד עיקרי בתכנית ההבראה.
- 13.8. **סקר נכסים**: הרשות המקומית מתחייבת לפעול לתיקוף סקר הנכסים אחת לחמש שנים, לרבות הטמעה של ממצאי הסקר והוצאת חיובים מתוקנים לתושבים.
14. ידוע לרשות כי אי עמידה באחד או יותר מהיעדים העיקריים או יעדי הסף אשר הוגדרו בתכנית תהווה עילה למימוש תקנות העיריות (כללים למינוי ועדה למילוי תפקיד ראש הרשות המקומית והמועצה, תשס"ד-2004).



15. הרשות מתחייבת הרשות מתחייבת ליישם את מדיניות האכיפה בהתאם לתיקון 151 לפקודת העיריות גם במסלול המנהלי וגם במסלול האזרחי ולפעול לפי סרגל האכיפה וכן ליישם את תיקון 151 לפקודת העיריות לעניין אופן ביצוע הגבייה והעסקה של חברות גבייה.
16. תשלום המענק או מתן היתר האשראי לכיסוי הגירעון המצטבר, יעשה בשלבים ויהיה מותנה בביצוע חלקה של הרשות המקומית, כמפורט בהסכם להסדר הבראה זה על כל נספחו.
17. ידוע ומוסכם על הרשות כי מתן היתרים להלוואות לזמן ארוך יעשה בכפוף לעמידת הרשות ביעדי הביצוע התקציבי הרבעוניים ובהתאם לעמידת הרשות בביצוע פרטני של היעדים הנוספים המוגדרים לרשות בנספח ב'.
18. ידוע ומוסכם על הרשות כי תכנית ההתייעלות תהיה בתוקף עד לשנה לאחר יעד הביצוע התקציבי הרבעוני האחרון, או עד לשנה לאחר מועד התוקף האחרון של היעדים הנוספים ובלבד שהרשות התחילה לבצע יעד זה. במידה והוצבו לרשות יעדים נוספים ללא תאריך תוקף, תהיה התכנית בתוקף עד לשנתיים מתום יעד ביצוע תקציבי רבעוני אחרון.
19. ככל שמונה לרשות המקומית חשב מלווה או חלף חשב מלווה – תקודם לצד תכנית זו, תכנית עבודה לרשות שמונה לה חשב מלווה או חלף חשב מלווה. תכנית זו ותוגדר בהתאמה לרשות המקומית בה יכהן החשב המלווה (או חלף חשב מלווה) ותאושר על ידי הדרג המקצועי במשרד הפנים. התכנית תכלול משימות לעניין טיפול בפערים ברשות המקומית, דיווח ובקרה על מצב הרשות וביצועיה, כגון ובין היתר, בתחומי התקציב השנתי, אכיפה וגבייה, צו המסים וחיובי הארנונה, חוקי עזר, הנהלת חשבונות, קליטת עובדים ותשלום שכר, הכנסות עצמיות, ניהול תזרים מזומנים, הסכמים, מכרזים, התקשרויות וביטוחים, ניהול נכסים ומקרקעין, תמיכות, הנחות, מחיקת חובות, תביעות משפטיות והסכמי פשרה, התחשבנות מול חברות כלכליות, גופים קשורים ומשרדי ממשלה.
20. הנספחים המצורפים בזה מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
21. הסדר זה אושר במועצת הרשות ביום _____ כמצוין בפרוטוקול הרצי"ב.

ראש הרשות _____ תאריך _____ חותמת הרשות _____ גזבר הרשות _____



נספח ב' - יעדים נוספים (באלפי ₪)

הלוואה	תאריך יעד	מהות היעד	יעדים נוספים	
500	30.06.2025	אישור הצלחה חריגה בשיעור של 4% מגורמים בארנונה לשנת 2026 לא כולל הטייס האוטומטי (כפי שמתפרסם ע"י משרד הפנים) - אישור במליאת מועצת העיר	הצלחה חריגה בשיעור חיוב ארנונה (יעד סף)	17
390	30.6.2025	הגדלת הכנסות מארנונה באמצעות הפחתת 20% מהשיעור המקסימלי בחוק לנכס לזכאי - אישור במליאת מועצת העיר	הגדלת הכנסות מארנונה באמצעות הגבלת הנחות	18
300	30.06.2025	מיחזור הלוואות	הלוואות	19
300	30.09.2025	הפרטת הבריכה העירונית - יציאה למכרז	יעול כלכלי	20
300	31.12.2025	ביצוע סקר נכסים בשכונת שלא הוסדרו	סקר נכסים	21
300	31.12.2025	ביטוח הנחות באגרת שמירה - חק עזר חדש באישור	ביטוח הנחות	22
300	30.06.2025	מיפוי והכנת דוח העסקת עובדי חינוך מעל לתקן	שכר וכוח אדם - התאמת מצבת כוח אדם בחינוך	23
300	30.06.2025	מיפוי של מוסדות החינוך והתקינה בהתאם לתנאי השירות	דוח תקינה תפעול מוסדות מערכת החינוך	24
300	01.09.2025	עמידה בתקני מנקות של מוסדות החינוך בהתאם לאוגדן תנאי השירות	דוח תקינה תפעול מוסדות מערכת החינוך	25
300	01.09.2025	העסקת עובדים בתחום החינוך - בהתאם לתקן משרד החינוך - ביטול חריגות שכר ותקנים ועמידה בפועל בתקן כח אדם מאושר ע"י משרד החינוך	שכר וכוח אדם - התאמת מצבת כוח אדם בחינוך לתקן מאושר ע"י משרד חינוך - חלק ב	26
300	30.06.2025	העסקת עובדים בתחום הרווחה - בהתאם לתקן משרד הרווחה - ביטול חריגות שכר ותקנים ועמידה בפועל בתקן כח אדם מאושר ע"י משרד הרווחה	שכר וכוח אדם - התאמת מצבת כוח אדם ברווחה לתקן מאושר ע"י משרד הרווחה	27
300	30.06.2025	אישור מבנה אירגוני (כולל רפרנטים) על ידי ראש	מבנה אירגוני מינהל כספים - א	28
300	31.08.2025	יישום מבנה האירגוני והצגת שמות לכל תקן	מבנה אירגוני מינהל כספים - ב	29
300	30.09.2025	אישור אוגדן נהלי עבודה על ידי מנכ"ל/ראש העיר והצגת האוגדן למשרד הפנים	מבנה אירגוני מינהל כספים - ג	30
300	30.06.2025	אישור מבנה אירגוני כולל ריכוז תחומים מאגפים השונים לאגף החינוך ואישור המבנה האירגוני על ידי ראש העיר והצגתו למשרד הפנים.	מבנה אירגוני מינהל חינוך - חלק א	31
300	01.09.2025	יישום מבנה האירגוני והצגת שמות לכל תקן	מבנה אירגוני מינהל חינוך - חלק ב	32
300	31.12.2025	אישור אוגדן נהלי עבודה על ידי מנכ"ל/ראש העיר והצגת האוגדן למשרד הפנים	מבנה אירגוני מינהל חינוך - חלק ג	33

ראש הרשות תאריך חותמת הרשות גזבר הרשות



נספח 1ב' – יעדים נוספים (באלפי ₪)

הלוואה	תאריך יעד	מחוז היעד	יעדים נוספים
300	30.06.2025	אישור מבנה אירגוני על ידי ראש העיר והצגתו למשרד הפנים	מינהל הנדסה - חלק א
300	31.12.2025	יישום מבנה האירגוני והצגת שעות לכל תקן	מינהל הנדסה - חלק ב
300	31.12.2025	אישור אגודת נוהלי עבודה על ידי מנכ"ל/ראש העיר והצגת האגודת למשרד הפנים	מינהל הנדסה - חלק ג
300	31.01.2025	אישור מבנה אירגוני על ידי ראש העיר והצגתו למשרד הפנים	איחוד מחלקת תפעול וספ"ק - חלק א
300	31.12.2025	יישום מבנה האירגוני והצגת שעות לכל תקן	איחוד מחלקת תפעול וספ"ק - חלק ב
300	31.12.2025	אישור אגודת נוהלי עבודה על ידי מנכ"ל/ראש העיר והצגת האגודת למשרד הפנים	איחוד מחלקת תפעול וספ"ק - חלק ג
300	30.06.2025	הכנת האישור שיהיה מתייחס לרכישת שכר (הגדרת המכירים במחלקת כוח אדם ושכר, קביעת תחומי אחריות, מוסכים לאישור שינויים העלאת בדרגות ומנגנוני בקרה), יצירת הצלבה בין דיווח טכנות ומערכת השכר כך שתהיה הפחתת שעות אוטומטית.	שכר וכוח אדם - חלק א
300	30.06.2025	בדיקת חובות של הרגולטור שכר של העובדים (כולל נמלאים) והגשת דוח לרשות משרד הפנים מילל הקמת מנגנון לבדיקת שכר לצורך מינוע מעילה.	שכר וכוח אדם - חלק ב
300	30.06.2025	הכנת בדיקה מקיפה של מינוע תקציבי החינך מול ב"צ"ב - השקת המלצות לביצוע	בדיקת מינוע תקציבי חינך מול התקינה - א
300	31.12.2025	הטמעת ויישום המלצות הבדיקה	בדיקת מינוע תקציבי חינך מול התקינה - ב
300	31.06.2025	הכנת בדיקה מקיפה של מינוע תקציבי הרווחה מול התקינה - השקת המלצות לביצוע חובות מנגנון למעקב עושה אחר התשענות הב"צ"ב 2.	בדיקת מינוע תקציבי רווחה מול התקינה - א
300	31.12.2025	הטמעת ויישום המלצות הבדיקה	בדיקת מינוע תקציבי רווחה מול התקינה - ב
300	31.12.2025	עידכון חוק עזר חניה - עידכון תעריפים	חוקי עזר
300	31.12.2025	פרישת 39 משרות עובדים או צמצום 6.6 מיליון ₪ עלות שכר, חשכון 2023 - 5.3 מיליון ₪ (פרישה סבבית של עובדים)	מיסורי עובדים או צמצום עליות שכר
300	31.12.2026	פרישת 40 משרות עובדים או צמצום 7.3 מיליון ₪ עליות שכר ב-2026	מיסורי עובדים או צמצום עליות שכר
300	30.06.2025	מינוי התקשורת הרשות המקומית והטמעת נוהל לניהול ההתקשרויות ודכון ספר חוזים ומאגר ספקים, ספגל בהתקשרויות שלא בדיו ובחזנת קיום ביצועים	הסדרת התקשרויות
300	30.06.2025	תיקון הליקויים בדוח המבוקר 2023.	תיקון ליקויים בדוחות הכספיים שהצביע עליהם המבקר בולל בדוח המפורט
300	31.12.2025	הכנת נהלים בכל מחלקות הערויה והדחיה. תוך מתן דגש להגדרת המכירים והחלוקת אחריות לפעלי המכירים במיוחד ליושבי ראש היעדות ומעדרה הניהולית של העירייה. דגש לנהלים לעבודת מנכ"ל, הכנת האישור נוהל רכש (נוהל עבודה של היעדות רכש, תקרות להצעות מחיר, שרון הזמנה לפני התקשרות, שרון חוזים...)	נהלים
300	31.12.2025	הכנת נהלים בכל מחלקות הערויה והדחיה. תוך מתן דגש להגדרת המכירים והחלוקת אחריות לפעלי המכירים במיוחד ליושבי ראש היעדות ומעדרה הניהולית של העירייה. דגש לנהלים לעבודת מנכ"ל, הכנת האישור נוהל רכש (נוהל עבודה של היעדות רכש, תקרות להצעות מחיר, שרון הזמנה לפני התקשרות, שרון חוזים...)	רכש
11,090			סה"כ הלוואות עבור יעדים כלליים
39,890			סה"כ הלוואות לחלק א+ב

גזבר הרשות

חותמת הרשות

תאריך

ראש הרשות



טבלה 1 – תקציב במהלך תכנית ההבראה מסוג התייעלות¹

הסעיף התקציבי	תקציב 2023	ביצוע 2023	שינויים	תקציב על מאשר על ידי העירייה 2024	הצעת תקציב 2024 לשנת 2024	שינויים	תקציב 2025	שינויים	תקציב 2026
צד ההכנסות									
אירגון כלייה	263,135	257,626	21,435	279,061	277,355	28,647	306,002	7,752	313,754
נופלי המים	0	0	0	0	0	0	0	0	0
יועצות חינוך	17,176	17,643	1,883	17,741	19,526	1,209	20,735	0	20,735
יעצות רווחה	2,097	1,624	273	2,790	1,897	457	2,354	0	2,354
עצמות אחר	55,088	51,729	2,815	68,036	54,544	346	54,890	85	54,975
סה"כ הכנסות עצמיות	337,497	328,623	26,405	307,628	353,322	30,659	383,981	7,837	391,818
תקבולים ממשרד החינוך	149,547	157,220	12,785	176,454	169,985	2,122	172,107	(50)	172,057
תקבולים ממשרד הרווחה	76,242	74,819	6,184	80,261	81,003	5,105	86,108	0	86,108
תקבולים מנשלתיים אחרים	21,291	15,454	3,065	20,226	18,519	(6,421)	12,098	0	12,098
מענה כליי יאיוו	35,511	35,511	(1,776)	31,960	33,736	0	33,736	(3,374)	30,362
מנעמים אחרים ממשרד הפנים	19,577	19,653	373	4,800	20,026	(1,447)	18,579	(1,302)	17,277
סה"כ תקבולי ממשלה	302,168	302,657	20,612	313,700	323,269	(641)	322,628	(4,726)	317,902
תקבולים אחרים	505	184	5,565	27,160	5,749	(5,499)	250	0	250
הכנסות ח"פ ובני שלים קודמות	12,350	20,000	(20,000)	0	0	0	4,000	(4,000)	0
סה"כ הכנסות לפני הנחות בארונה וכיסוי גרעון נצבר	652,519	651,444	32,582	708,489	682,339	28,520	710,859	(889)	709,970
הנחות בארונה (הכנסות)	54,439	77,967	(6,624)	70,000	71,342	8,642	79,984	(3,487)	76,497
הכנסה לכיסוי גרעון נצבר	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ הכנסות ללא מותנה	706,958	729,431	25,958	778,489	753,682	37,161	790,843	(4,376)	786,467
הכנסה מותנה	0	0	208	0	0	0	0	0	0
סה"כ הכנסות כולל מותנה	706,958	729,431	26,166	778,489	753,682	37,161	790,843	(4,376)	786,467
צד הוצאות									
שכר כליי	124,215	129,216	(3,218)	127,642	125,999	3,557	129,556	(1,182)	128,374
פניות כלייות	149,591	148,946	(1,186)	145,779	147,759	1,751	149,510	1,706	151,216
נופלי המים	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ הוצאות כלליות	273,807	278,162	(4,404)	273,422	273,758	5,308	279,066	524	279,590
שכר עובדי חינוך	144,722	160,697	15,301	170,626	175,998	(1,893)	174,105	(2,437)	171,668
מעורות חינוך	104,900	105,711	8,966	110,258	114,676	(240)	114,436	2,239	116,675
סה"כ חינוך	249,622	266,408	24,266	280,884	290,674	(2,133)	288,541	(198)	288,343
שכר עובדי רווחה	24,619	23,662	556	26,319	24,218	1,053	25,271	187	25,458
מעורות רווחה	85,165	83,494	7,827	85,578	91,321	4,223	95,544	1,911	97,455
סה"כ רווחה	109,785	107,156	8,383	111,897	115,539	5,276	120,815	2,098	122,913
מפעולות נלוות מים וביוט	651	678	(35)	639	643	(4)	207	(207)	0
מפעולות נלוות אחר	16,916	15,841	2,529	17,881	18,370	(4,896)	13,474	852	14,326
סה"כ מפעולות נלוות	17,567	16,519	2,494	18,521	19,013	(5,332)	13,681	645	14,326
הוצאות מימון	1,477	1,661	8	1,353	1,669	314	1,983	39	2,022
הוצאות ח"פ ובני שלים קודמות	141	3,300	3,052	22,412	6,352	421	6,773	(3,997)	2,776
סה"כ הוצאות לפני הנחות בארונה וכיסוי גרעון נצבר	652,398	673,206	33,799	708,489	707,005	3,854	710,859	(889)	709,970
הוצאה לכיסוי גרעון נצבר	0	0	0	0	0	0	0	0	0
הנחות בארונה	54,439	77,967	(6,624)	70,000	71,342	8,642	79,984	(3,487)	76,497
סה"כ הוצאות ללא מותנה	706,837	751,173	27,175	778,489	778,347	12,496	790,843	(4,376)	786,467
הוצאה מותנה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ הוצאות כולל מותנה	706,837	751,173	27,175	778,489	778,347	12,496	790,843	(4,376)	786,467
עודף (נזען)	(121)	21,742	1,009	0	24,665	(24,665)	0	0	0

גזבר הרשות

חותמת הרשות

תאריך

ראש הרשות

התקציב המוגש לאישור המחוז והמאשר כמליאה לשנים 2024-2026 להיות תואם לתקציב בתכנית ההבראה. ככל ותהיינה התאמות הם מחייבות את עדכון התקציב בתכנית הבראה זו.

רחוב קפלן 2 ירושלים 91132 ת.ד. 6158 טלפון: 073-3320436

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

נספח א' 1

לשכת ראש העיר

י"ב סיון תשפ"ה
08 יוני 2025

ש- 2533

לכבוד
גב' נירית טננבאום
מנהלת אגף ההכנסות
עיריית רמלה

הנדון: הנחייה בנוגע לצו הארנונה- תכנית התייעלות

בהמשך לשיבות ולדיונים הרבים שערכנו על צו הארנונה ולאור בדיקת המשמעויות של הקטנת הנחות ב- 20% ופגיעה בתושבים מעוטי יכולת וזאת מתוך תכנית ההתייעלות בסיכום עם משרד הפנים.

אבקש לעבור לאלטרנטיבה אחרת כפי שבדקנו לעומק.

קרי- הוספת 4% לעסקים בסיווגים שאינם במסגרת העלאה חריגה חמש שנתית בתכנית התייעלות.

בברכה,
מיכאל וידל
ראש עיריית רמלה

העתקים:

תומר עמר, גזבר הרשות
דורון דבורי, יועמ"ש
שגיא רוזנבלט, סגן גזבר
לשכת ראש העיר

סופת ה'

72.00%	90.00%	43	-56,216	269	עולה חדש 90%	הנחת עפ"י דין
20.00%	25.00%	2,191	-1,951,364	225	אזרח זר עם 25% עד 100 מר	
10.00%	12.50%	10	-5,744	208	אזרח זר עם 25% על מוציאת הכנס	
72.00%	90.00%	2	-1,737	271	אזרח עולה 90%	
64.00%	80.00%	1,835	-5,914,792	443	אי כושר	
32.00%	40.00%	37	-50,329	448	אי כושר על מוציאת מהכנס	
80.00%	100.00%	2	-8,231	239	אסיר זמן משה 1	
52.80%	66.00%	2	-5,386	246	אסיר זמן משה 6 7 נפשות ומעלה	
52.80%	66.00%	7	-12,316	245	אסיר זמן משה 7 עד 4 נפשות	
58.00%	70.00%	16	-36,299	468	הבטחות הכנסה	
16.00%	20.00%	825	-567,225	482	הורה עובדי	
8.00%	10.00%	7	-1,341	477	הורה עובדי מוציאת מהכנס	
16.00%	20.00%	32	-17,871	478	הנחה לפי טבלה 20%	
24.00%	30.00%	8	-10,659	479	הנחה לפי טבלה 30%	
32.00%	40.00%	25	-36,450	481	הנחה לפי טבלה 40%	
40.00%	50.00%	1	-1,915	482	הנחה לפי טבלה 50%	
48.00%	60.00%	24	-43,926	483	הנחה לפי טבלה 60%	
58.00%	70.00%	5	-16,780	484	הנחה לפי טבלה 70%	
64.00%	80.00%	165	-534,951	486	הנחה לפי טבלה 80%	
72.00%	90.00%	32	-139,152	487	הנחה לפי טבלה 90%	
0.00%	0.00%	267	-142,224	1500	הנחה משלבת	
26.40%	33.00%	1,430	-1,811,346	120	הנחת בן נכה 33%	
26.40%	33.00%	3	-1,339	534	הנחת בן נכה על מוציאת מהכנס	
40.00%	50.00%	51	-106,101	213	הנחת זקנה + השלמת ח"ל על מוציאת הכנס	
72.00%	90.00%	123	-525,176	458	הנחת עיוור- ללא הגבלה	
76.00%	95.00%	1	-2,190	439	הנחת קורבן גל 2	
80.00%	100.00%	745	-2,510,938	209	זקנה + השלמה לנכות	
72.00%	90.00%	15	-45,887	499	זקנה והשלמה+ אי כושר	
42.00%	52.50%	3	-3,857	527	זקנה+אי כושר מוציאת מהכנס	
4.00%	5.00%	666	-128,725	463	משרת מילואים פנילי	
64.00%	80.00%	23	-81,200	465	נכה בקהילה	
32.00%	40.00%	10	-16,365	467	נכה בקהילה על מוציאת מהכנס	
32.00%	40.00%	186	-283,893	459	נכות רפואית	
16.00%	20.00%	3	-2,376	461	נכות רפואית על מוציאת מהכנס	
58.00%	70.00%	1,503	-4,349,538	447	סיעוד	
28.00%	35.00%	4	-5,452	457	סיעוד על מוציאת מהכנס	
36.00%	45.00%	2	-2,037	347	עולה חדש על מוציאת מהכנס	
64.00%	80.00%	3	-1,688	100	הנחת נכות 80%	הנחות עפ"י ועדה
24.00%	30.00%	1	-1,034	430	ו. חריגים 30%	
16.00%	20.00%	1	-744	453	ו. חריגים 20%	
40.00%	50.00%	5	-20,238	450	ו. חריגים 50%	
56.00%	70.00%	4	-17,806	460	ו. חריגים 70%	
80.00%	100.00%	2,247	-6,869,883	210	קצבת זקנה + הבטחות הכנסה	
48.00%	60.00%	1	-5,206	360	הנחה לפי טבלה 60%	ע"פ מבחן הכנסה
56.00%	70.00%	1	-2,028	370	הנחה לפי טבלה 70%	
64.00%	80.00%	1	-753	360	הנחה לפי טבלה 80%	
80.00%	100.00%	10	-178,349	984	זכאי ק. הפנסה לא בשימוש	פטורים ושחרורים
36.00%	45.00%	2	-1,621	516	אזרח זר עם-הורה עובדי	(ריק)
26.40%	33.00%	1	-594	546	בן נכה מוציאת מהכנס	
16.00%	20.00%	1	-455	554	הנחת אי כושר 20%	
56.00%	70.00%	4	-8,157	517	הנחת זקנה והשלמה-הורה עובדי	
64.00%	80.00%	3	-9,839	367	הנחת נכות 80% עד 100 מר	
36.00%	45.00%	1	-3,632	631	הנחת עיוור- מוציאת מהכנס	
40.00%	50.00%	3	-5,957	586	זקנה והשלמה על מוציאת מהכנס	
52.80%	66.00%	1	-2,922	518	זקנה והשלמה ל-2 נפשות עד 100 מר	
50.00%	62.50%	1	-1,664	362	מוציאת זקנה+מוציאת השלמה	
20.00%	25.00%	5	-4,674	536	מפקדי מילואים פעילים	



מדינת ישראל
משרד הפנים
המינהל לשלטון מקומי
אגף בכיר לבקרה וכלכלה ברשויות המקומיות

12 דצמבר 2024
י"א כסלו תשפ"ה

לכבוד
חה"כ משה ארבל
שר הפנים

שלום וברכה,

הנדון: אישור חריג בארנונה לשנת 2025 – רמלה

נתוני הרשות: מדרג פריפריאליות: 8 מדד חברתי כלכלי: 5

עיריית רמלה הגישה בקשה לערוך שינויים בצו המסים. להלן בקשותיה והמלצותינו:

1. הבקשה העלת תעריפי בניינים המשמשים למגורים (קוד 110, 120) בשיעור 9.5% כולל שיעור העדכון (4% מעל שיעור העדכון) מתעריף 47.99 ו 46.12 ש"ח למ"ר ל 49.91 ו 47.97 ש"ח למ"ר. השפעה כספית: תוספת הכנסה בסך 5.3 מיליון ש"ח מ 24,144 נישומים. נימוק: לטובת הגדלת הכנסות ואיזון התקציב. כמו כן התעריפים נמוכים בהשוואה לקבוצה. המלצה לאשר. ע"פ סעיף 6 בקווים המנחים שכן, תעריפי הארנונה למגורים של הרשות נמוכים מהתעריף הקבוצתי (82.17 ש"ח למ"ר).

2. הבקשה משרדים שירותים ומסחר ושאר הסיווגים שאינם למגורים, העלאה של 2.1% מעל שיעור העדכון. השפעה כספית: תוספת הכנסה בסך 4542 אלפי ש"ח מ 3,095 נישומים. נימוק: לטובת הגדלת הכנסות ואיזון התקציב. כמו כן התעריפים נמוכים בהשוואה לנפה. המלצה לאשר. לגבי סיווג 790- אנו ממליצים לאשר העלאה מדורגת כמפורט בסעיף 3 להמלצה זו. היות והרשות הבהירה כי מדובר בהעלאה גורפת על כלל הנכסים של 2.1% ניתן לאשר העלאה לפי סעיף 8 לקווים המנחים.

3. הבקשה העלאה חריגה רב שנתית ל- 9 סיווגים שאינם למגורים, העלאה בשיעור 7.5% כולל שיעור העדכון בכל שנה בשנים 2025 - 2029. השפעה כספית: תוספת הכנסה בסך 11,881 אלפי ש"ח מ 257 נישומים.

מס' סיווג קיים	הגדרת סיווג קיים בצו המיסים	תעריף חוקי קיים לשנת 2025 בש"ח למ"ר	מס' סיווג מבוקש בצו המיסים	תעריף היעד המתקבל לאחר יישום הפריסה	השינוי המבוקש באחוזים (כולל שיעור העדכון)	המשמעות הכספית עבור הרשות המקומית בש"ח	מס' הנישומים הידוע ליום הגשת הבקשה אשר יושפעו כתוצאה מאישור הבקשה	המלצה
310	מבנים המשמשים למרכזי שיווק ארציים/אזוריים ומרכזי הפצה תחנות דלק	81.03	310	110.48	43.56%	3,932,711	26	לאשר. עייף סעיף 7. תעריף הסיווג נמוך בשיעור העולה על 25% מהתעריף הנפתי לשירותים ומסחר (157.01 ש"ח למ"ר) לאשר לאור הפער מול תעריף הרשות הדומיננטית (448.62 ש"ח למ"ר)
404	מפעלי תעשייה להרכבת מבנים ששטחם מעל 3000 מ"ר	170.74	404	232.80	43.56%	415,726	13	לאשר חלקית העלאה לתעריף הנפתי. עייף סעיף א.7. תעריף הסיווג נמוך מהתעריף הנפתי לתעשייה (99.12 ש"ח למ"ר)
406	מפעלי תעשייה להרכבת מבנים ששטחם מעל 3000 מ"ר	84.55	406	115.29	43.56%	4,222,562	1	לאשר חלקית העלאה לתעריף הנפתי. עייף סעיף א.7. תעריף הסיווג נמוך מהתעריף הנפתי לתעשייה (99.12 ש"ח למ"ר)
511	בתי מפלגות	81.03	511	110.48	43.56%	11,163	3	לדחות. שכן, מדובר על סיווג שהינו בחזקת "מיהות המשתמש" ואינו חוקי
520	מועדונים חברתיים שאינם בהם פעילות עסקית	81.03	520	110.48	43.56%	812,610	98	לדחות. לא ברור מהו הסיווג הראשי אליו תת סיווג זה משתייך וכך, יתכן שאינו בטוח התעריפים הקבוע בתקנות לדחות
540	בניינים המשמשים כמרכזי מבקרים לכלל הציבור באזורי תעשייה	32.53	540	44.36	43.56%	114,660	46	לא ברור מהו הסיווג הראשי אליו תת סיווג זה משתייך וכך, יתכן שאינו בטוח התעריפים הקבוע בתקנות לדחות
680	מבנים לאחסון וגניזה	81.03	680	110.48	43.56%	1,821,098	23	לדחות. לא ברור מהו הסיווג הראשי אליו תת סיווג זה משתייך וכך, יתכן שאינו בטוח

התעריפים הקבוע בתקנות						
לדחות לאור כך שאין פער של 25% מהתעריף בצו המסים מול התעריף הנפתי (25.82 ₪ למ"ר) מול מהתעריף הקבוצתי (29.86 ₪ למ"ר) לחניונים) ולכן לא עומדת בסעיף 7 לאשר. ע"פ סעיף ב.7. תעריף הסיווג נמוך בשיעור העולה על 25% מהתעריף הנפתי לחניונים (29.86 ₪ למ"ר)	9	331,771	43.56%	35.20	780	780
					25.82	חניון לא מקורה בתשלום
	38	218,395	43.56%	13.08	790	790
					9.59	חניון מקורה בתשלום

נימוק: לטובת הגדלת הכנסות ואיזון התקציב. כמו כן התעריפים נמוכים במיוחד בהשוואה לנפה.

המלצה ראו עמודת המלצה בטבלה לעיל. הגדלת הכנסה בסך 11,330 אלפי ₪ מ 230 נישומים.

4. שנוי הגדרת "שירותים" (קוד 240) ע"י מחיקת המילה "קיוסקים" המופיעה בהגדרה ובכך להעביר נישומים אלה לחיוב גבוה יותר של "מסחר" (קוד 320). המשמעות הינה העלאה חריגה מתעריף 173.61 ל 271.31 ₪ למ"ר בשיעור 56%. השפעה כספית: תוספת הכנסה בסך 40 אלפי ₪ מ 13 נישומים.

הגדרת שירותים (קוד 240) - "בניינים לעסק מסוג: בתי קפה, מסעדות, קיוסקים, אולמות או גנים המשמשים להצגות אירועים ועינוגים ציבוריים, פאבים ומועדוני לילה" 164.89 ש"ח לכל מ"ר לשנה.

הגדרת מסחר (קוד 320) "בניינים לעסק המשמשים למכירת טובין, קניונים, אולמות תצוגה וראווה מכל סוג שהוא, אך למעט מבנים המשמשים למטרת מסחר המהווים חלק ממבנה תעשייה".

עד 150 מ"ר - 252.38 ש"ח לכל מ"ר לשנה

מעל 150 מ"ר - 263.24 ש"ח לכל מ"ר לשנה

נימוק: תיקון עיוות הפרשי חיוב בין "קיוסק" לכל חנות ממכר אחרת המסווגת כ"מסחר" ולמניעת אפליה בין חנות ממכר אחת לאחרת.

המלצה: לאשר. ע"פ סעיף 14 לקווים המנחים שכן התעריף הקיים נמוך בשיעור העולה על 25% מהתעריף הגבוה ולא קיימת הצדקה לשוני בין התעריפים.

המשמעות הכספית הכוללת של האישור: הגדלת הכנסה בסך 5.3 מיליון ש"ח מ- 24,144 נישומים למגורים. הגדלת הכנסה בסך כ 4,500 אלפי ש"ח מכ- 3,100 נישומים.

בכבוד רב,



גליה כהן

מנהלת תחום (בקרה תקצוב ופיתוח ברשומ"ק)

המלצת ד"ר יוסי בנישתי- מנהל אגף בכיר לבקרה וכלכלה ברשומ"ק:

לא מאשר את ההמלצה

חתימה: גליה כהן

העתק: רוי"ח תומר ביטון- מנהל המנהל לשלטון מקומי



מדינת ישראל
State Of Israel

אישור חריג להטלת ארנונה בשנת 2025

בתוקף סמכותי וסמכות שר האוצר שהועברה אלי, לפי סעיף 9(ב)(2) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק הסדרים"), ולפי תקנה 10(א) לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות הארנונה") ובהסתמך על החלטת עיריית **רמלה** (להלן: "המועצה") מיום י"ח בסיוון התשפ"ד (24 ביוני 2024) (להלן - צו המסים), הריני מחליט כדלקמן:

1. לאשר את החלטת המועצה לשינוי סיווג/ תת סיווג/ העלאה חריגה בארנונה למעט הנכסים המתוארים בצו המסים כסוג נכס : 780 : 680 : 540 : 520 ; 511 ; 680 .
2. לאשר העלאה חריגה בארנונה לכל הנכסים המתוארים בצו המסים כקוד נכס : 406 כך שהתעריף יעמוד על 99.12 ₪ למ"ר.
3. לדחות את החלטת המועצה לשינוי סיווג/ תת סיווג/ העלאה חריגה/ הפחתה בארנונה לכל הנכסים שלא פורטו בסעיפים 1-2 לעיל.

האישור ניתן בכפוף לכל דין לרבות חוק הסדרים והתקנות שהותקנו מכוחו

בהיתר זה :
"שיעור העדכון" - כמשמעותו בסעיף 7 לחוק הסדרים.
"הסכום החדש" - הסכום שהגיע כדין בשנת הכספים 2024 בתוספת שיעור העדכון.
"העלאה חריגה" - העלאת הארנונה מעל לשיעור העדכון.
"סיווג", "תת סיווג" - כמשמעותם בתקנות הארנונה.

משה ארבל
שר הפנים

15/12/24

תאריך

להלן טבלת התעריפים המעודכנת לשנת 2025 לרשות שאינה עצמאית*

סיווג	תעריף מינימום	תעריף מקסימום
1	40.30	139.63
2	79.12	447.34
3	538.00	1611.13
4	28.84	192.79
5	44.53	169.28
6	53.40	260.12
7	0.011189	0.78
8	0.012738	64.89
9	0.013957	7.94
10	8.59	64.54
11	1.65	77.99
12	0.11	53.20
12 א'		מערכת סולארית הממוקמת על גג נכס:
	0.07	א. לכל מ"ר שמעל 0.2 דונם ועד 1 דונם
	0.04	ב. לכל מ"ר שמעל 1 דונם ועד 2 דונם
	0.018	ג. לכל מ"ר שמעל 2 דונם
12 ב'		מערכת סולארית שאינה ממוקמת על גג נכס:
	0.29	א. בשטח של עד 10 דונם
	0.15	ב. לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם
	0.07	ג. לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם
	0.04	ד. לכל מ"ר שמעל 750 דונם
12 ג'		קרקע תפוסה המשמשת למערכת סולארית:
	0.29	א. בשטח של עד 10 דונם
	0.15	ב. לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם
	0.07	ג. לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם
	0.04	ד. לכל מ"ר שמעל 750 דונם
13		נכסים אחרים
		הסכום שהגיע כדין בתוספת שיעור העדכון

*התעריפים המוצגים לעיל מעוגלים בהתאם למספר הספרות שנקבע בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007

5967-07
08/02/2011

ע"מ
בית המשפט העליון

נספח 1

- בפני השופט:
1. כבוד המשנה לנשיאה א' ריבלין
 2. א' פרוקצ'יה
 3. א' חיות

- נגד -

הנתבע:
עיריית ראשון לציון
עו"ד אייל קוצ'ינסקי

התובע:
אשר רוז (זרוג)
עו"ד שלומית סלע
עו"ד עינב כהן

פסק-דין

השופטת א' פרוקצ'יה:

1. לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א-יפו (כב' השופט נ' ישעיה) אשר דחה את תביעת המערער ואת בקשתו לאשרה כתובענה ייצוגית. עניינה של התובענה בדרישת השבה של מיסי ארנונה שהמערער טוען כי שילם ביתר לעיריית ראשון לציון.

רקע כללי

2. המערער הינו המחזיק והבעלים של דירה בשכונת "נאות-אשלים" בעיר ראשון לציון, וזאת החל מחודש ינואר 1998 (להלן גם: השכונה). השכונה עצמה הוקמה בשנת 1996 באזור חולות בלתי מיושב של העיר, הידוע בז'רגון העירוני כ"חולות ראשון". המערער חוייב לראשונה בארנונה עירונית בשנת 1998.

3. עד לשנת 1985 היתה נתונה בידי הרשויות המקומיות סמכות בלתי מוגבלת להעלות מידי שנה את שיעורי הארנונה העירונית בתחום שיפוטן. בשנת 1985 נחקק החוק לייצוב המשק, התשמ"ה-1985 (להלן: החוק לייצוב המשק). החוק קבע כי יוקפאו שיעורי מיסים, היטלים, ותשלומי אגרה המשתלמים לאוצר המדינה, וכן לרשויות מקומיות ולתאגידים שהוקמו על פי דין. על רקע חקיקה זו, הגביל המחוקק מאז 1986 ואילך, מדי שנה, את סמכויות הרשויות המקומיות לקבוע תעריפי ארנונה. כל שנה, נחקקו חוקים אשר עיגנו את עקרון ההקפאה, וקבעו את מתחם ההעלאה המירבי האפשרי של מיסי הארנונה ברשויות המקומיות.

4. חקיקת ההקפאה באה בעקבות משבר כלכלי קשה במשק הישראלי בתחילת שנות השמונים, אשר התבטא, בין היתר, באינפלציה שהרקיעה לרמה גבוהה ביותר. הצורך להתמודד עם המשבר הכלכלי ולהדביר את האינפלציה חייב נקיטה באמצעים שונים. עליהם נמנתה גם חקיקת ההקפאה האמורה (רע"א 3784/00 שקם בע"מ נ' מועצת עיריית חיפה, פ"ד נז(2) 481, 488 (2003) (להלן: ענין שקם); עע"מ 9401/06 ארגנטינה באוניברסיטה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב (לא פורסם, 6.7.2009); ע"א 5262/08 מילגד בע"מ נ' מועצה אזורית מטה אשר (לא פורסמה, 29.7.2010); עע"מ 2849/07 עיריית תל אביב-יפו נ' אנרג'י מכון כושר ובריאות בע"מ (לא פורסם, 8.4.2009); עע"מ 8635/05 עיריית יבנה נ' ארנפרוינד כהן (לא פורסם, 15.5.2007); דנ"מ 4727/07 עיריית יבנה נ' ארנפרוינד כהן (לא פורסמה, 19.2.2009)).

5. חוק ההקפאה הרלבנטי לענייננו הוא חוק הארנונה הכללית (סייגים להעלאה בשנת הכספים 1990), התש"ן-1990 (להלן: חוק ההקפאה).

סעיף 1 לחוק ההקפאה קובע:

העלאת ארנונה

1. (א) לא תגבה רשות מקומית בשל נכס ארנונה כללית לשנת הכספים 1990 בסכום שיש בו העלאה מעל סכום הארנונה שהגיע כדין בשל אותו נכס בשנת הכספים 1989.
- (ב) לשנת הכספים 1990 לא תשנה רשות מקומית הנחות כלליות מארנונה ותנאי תשלומה, לרבות התוצאות של אי תשלום במועד. לעומת אלה שנקבעו כדין לשנת הכספים 1987, אלא לטובת החייבים בארנונה.
- (ג) שר הפנים ושר האוצר, או מי שהם הסמיכו לכך, רשאים להתיר לרשות מקומית העלאת ארנונה, או שינוי הנחה או תנאי תשלום או תוצאות של אי תשלום במועד שלא כמותר לפי סעיף קטן (ב).
- (ד) רשות מקומית לא תטיל לשנת הכספים 1990 ארנונה כללית על סוגי נכסים או סוגי שימושים בנכסים שעליהם לא הטילה ארנונה לשנת הכספים 1989, אלא באישור מאת שר הפנים ושר האוצר, או מי שהם הסמיכו לכך.
6. הוראות ההקפאה הנוגעות להעלאת תעריפי הארנונה ברשויות המקומיות נועדו להשיג תכלית כפולה: האחת - למנוע השפעות שליליות על משק המדינה כתוצאה מהעלאת תעריפים; שינויים ריאליים בתעריפי הארנונה השפיעו לרעה על מדד המחירים לצרכן, וכאשר אלה הוטלו על המגזר היצרני, נפגעה רווחיותו. התכלית השנייה נועדה להתמודד עם תופעה נפוצה ברשויות המקומיות של מתן הנחות בלתי מבוקרות בארנונה לגורמים שונים, אשר הביא לגרעון ממשי בתקציב השוטף של אותן רשויות. אחת מתכליות ההקפאה היתה להביא לריסון הוצאותיהן של הרשויות המקומיות, שמומנו עד לחוקי ההקפאה באמצעות הגדלת תעריפי הארנונה (ענין שקם, בעמ' 492-493; ע"א 5746/91 החברה לכבלים ולחטי חשמל בישראל בע"מ נ' המועצה המקומית בית שאן, פ"ד נ(3) 876, 878 (1996) (להלן: ענין החברה לכבלים); דברי הסבר להצעת חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, ה"ח 2143, בעמ' 8-9 (להלן: דברי הסבר להצעת חוק הסדרים לשנת 1992)).
- הטעמים השונים לחוק ההקפאה בענייננו פורטו בדברי הסבר להצעת חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה), התש"ן-1990, ה"ח 1972, בעמ' 96, וכך נאמר בהם:
- "מוצע לאסור העלאת ארנונה כללית של הרשות המקומית ושינוי שיעורי הנחות בארנונה אלא בהיתר של שר הפנים ושר האוצר. זאת, בדומה להוראות שנקבעו בשנות הכספים 1988 ו-1989. הדבר ימנע קביעת ארנונה בשיעורים גבוהים, ועיוותים בין הסקטורים השונים החייבים בתשלום, ויאפשר קביעת מדיניות כוללת מתאימה.
- כן מוצע להבהיר, כי אין להטיל ארנונה על סוגי נכסים וסוגי שימושים שעליהם לא הוטלה ארנונה בשנה הקודמת". (ההדגשה הוספה).
7. ענייננו בהליך זה מתמקד בהיבט ההקפאה של העלאת שיעורי ארנונה. כאשר גורם ההשוואה לענין זה הוא שיעורי הארנונה ברשות המקומית בשנת 1989. הגבלת שיעורי ההעלאה על פי החוק מתייחסת הן להעלאת התעריפים באופן ישיר, והן לשינוי אמות המידה, שעל בסיסן נקבעים תעריפי הארנונה, כגון שינוי סיווג של הנכסים הנישומים, המביאים עימם לשינוי בתעריפים (בג"צ 4225/95 לקסן (ישראל) בע"מ נ' עיריית אילת (לא פורסם, 20.4.1997) (להלן: ענין לקסן); רע"א 10643/02 חבס ת.צ.פיתוח (1993) בע"מ נ' עיריית הרצליה (לא פורסם, 2006) (להלן: ענין חבס)).
- צווי הארנונה בראשון לציון
8. צווי הארנונה של עיריית ראשון לציון מחלקים את תחום העיר לשני אזורי חיוב עיקריים: אזור מגורים א', בו נכללים אזורים מפותחים הנהנים מתשתיות מודרניות, ואזור מגורים ב', הכולל שכונות מגורים שמבניהן מצויים בסטנדרד בנייה ותחזוקה נמוך ביחס ליתר חלקי העיר. שיעורי הארנונה נגזרים, בין היתר, מרמת הבנייה והתשתיות באזור, ולפיכך תעריפי הארנונה באזור ב' נמוכים מאלה המוטלים על נכסים באזור א'.
9. עד לשנת 1989, המבנה הניסוחי של צווי הארנונה בעיריית ראשון לציון היה כזה שפורטו בהם אחד לאחד האזורים המסווגים כאזורים א', ואילו השכונות הנכללות באזורים ב' הוגדרו באופן שיוירי; כל אזור שלא הוגדר כאזור א', נחשב ממילא כאזור ב'. על דרך ניסוח שיוירי זה, באזור ב' נכללו שכונות בעלות סטנדרד בנייה ותשתיות נמוך, וכן שטחים בלתי מפותחים כלל, כאדמות בור השוכנות בשטח המוניציפאלי של העיר. אזור "חולות ראשון", שעליו הוקמה, לימים, שכונת "נאות אשלים", לא נכלל, מטבע הדברים, בפירוט האזורים הנכללים באזור א', ולכן מבחינה ניסוחית הוא נכנס, לכאורה, לגדר ההגדרה השיוירית של האזורים הנמנים על אזור ב' בתחומי העיר.
10. בשנת 1990 החליטה עיריית ראשון לציון לערוך שינוי בשיטת הניסוח של צווי הארנונה מבחינת סיווג אזורי העיר לאזורים א' ו-ב'. גם הפעם, החלוקה בין אזורים א' ל-ב' נעשתה על דרך פירוט ספציפי של שכונות הנכללות באזור אחד, וסיווג יתר האזורים באופן שיוירי לאזור האחר. אלא שעתה, במקום שקודם לכן השיוך הפרטני של השכונות נעשה ביחס לאזור א' ואילו אזור ב' הוגדר באופן שיוירי, הפעם התהפכו היוצרות, ופירוט השכונות ניתן ביחס לאזור ב', ואילו שאר האזורים שלא פורטו באזור ב', שוייכו באופן שיוירי לאזור א'.
11. כאמור, שכונת "נאות אשלים" הוקמה ואוכלסה בשנת 1996, באזור "חולות ראשון" שהיה עד להקמת השכונה, כשמו כן הוא - אזור חולות לא מיושב. מבחינת סיווג השטח לצורך ארנונה יש להבהיר: על פי ניסוח הצווים עד לשנת 1989, מאחר שאזור

"חולות ראשון" לא נזכר בין האזורים הכלולים באזור א', ממילא הוא נכלל, לכאורה, בהגדרה השיורית של אזורי העיר הנכללים באזור ב'. בשנת 1990, עם השינוי שחל באופן ניסוח צו הארנונה, אזור השכונה (שטרם הוקמה אותה עת) לא נכלל בפירוט השכונות הכלולות באזור ב'. ממילא, מבחינה ניסוחית הוא נכלל, לכאורה, בהגדרה השיורית של אזור א', שהקיף מעתה את כל השטחים בתחומי העיר שלא נכללו בפירוט האזורים הנכללים באזור ב'.

עם הקמת השכונה בשנת 1996, התייחסה אליה הרשות המקומית כאל שטח הכלול באזור א', והדבר תאם את הגדרת האזור על פי ההגדרה השיורית של אזור א' על פי הצווים.

השאלה במחלוקת

12. המערער, בתורת הבעלים והמחזיק של דירה בשכונה "נאות אשלים" החל מחודש ינואר 1998, מחוייב בארנונה על פי סיווג השכונה כאזור א'. טענתו היא כי סיווג זה אינו חוקי, שכן שינוי סיווג האזור עליו קמה השכונה, שבעקבותיו הפך אזור השכונה (אז "חולות ראשון") בשנת 1990 מאזור ב' לאזור א', סותר את חוק ההקפאה, ונוגד את האיסור שהוא מטיל על העלאת תעריפי ארנונה בלא אישור השרים. לדבריו, שינוי סיווג אזור השכונה מאזור ב' לאזור א' בשנת 1990 מוביל לשינוי בתעריפי הארנונה המוטלים על האזור, ומכאן ששינוי זה אינו עומד בגדר החוק; לפיכך, יש לחזור ולסווג את אזור השכונה כאזור ב' כפי סיווגו ערב חוק ההקפאה, אלא אם כן ניתן היתר השרים לשינוי הסיווג כאמור, על פי חוק ההקפאה. המערער דרש השבת כספים שלטענתו שילם ביתר, וביקש אישור להגשת תובענה ייצוגית.

13. עמדת הרשות המקומית היא כי אין לטענת המערער בסיס בדין. ראשית, עד להקמת השכונה בשנת 1996, האזור כולו לא היה בר-מיסוי כלל, שכן הוא היה בלתי מיושב והוגדר "אדמת בנין". רק עם הקמת השכונה הפך השטח לבר-מיסוי, וסיווגו הראוי על פי רמת הבנייה והתשתיות שהוקמו בו הוא אזור א'. לאור זאת, אין מדובר במקרה זה בשינוי סיווג של אזור, הגורר שינוי בתעריפים שהוטלו בו קודם לכן בניגוד לחוק ההקפאה, אלא בקביעת סיווג מקורי לשכונה חדשה לצרכי מיסוי עירוני בבחינת "יש מאין". הליך כזה אינו חוסה כלל תחת הוראות חוק ההקפאה, וממילא אינו מנוגד להוראותיו. יתר על כן, נטען, כי אפילו ישנה משמעות משפטית להכללת אזור "חולות ראשון" בהגדרה השיורית של אזור ב' על פי צו הארנונה משנת 1989, אין בשינוי נוסח הצו משנת 1990 כדי לסתור את חוק ההקפאה, שלא התכוון לחול על בנייה של שכונה חדשה, המחייבת בכל מקרה סיווג ראשוני-מקורי לצורך ארנונה. שאינו נוגד את תכלית ההקפאה. לעמדת הרשות המקומית, דין התביעה להידחות ועימה הבקשה לאשרה כתובענה ייצוגית.

פסק הדין של בית משפט קמא

14. בית המשפט לעניינים מינהליים דחה את תביעתו של המערער, ואת בקשתו לאישורה כתובענה ייצוגית. הוא ניתח את מהותם של חוקי ההקפאה שנחקקו מידי שנה, ואת היעדים אותם בקשו להשיג. הוא קבע, על סמך הלכה פסוקה קודמת, כי על פי חוקי ההקפאה נאסר על רשות מקומית לשנות קריטריונים וסיווגים של נכסים לצורך חיוב בארנונה אם כתוצאה מכך יועלה שיעור הארנונה המושט עליהם מעבר לשיעור שהוטל בשנת הכספים הקודמת, אלא בכפוף לאישורי השרים. איסור זה חל גם על נכס חדש שנבנה, ואשר ניתן היה לסווגו בשיעור נתון קודם להקפאה, שאז יחול עליו הסיווג האמור. עם זאת, כך נקבע, הגבלה זו אינה חלה על ענייננו, שכן יש להבדיל בין עריכת שינוי במיסוי על "נכסים חדשים", שסיווגם התיאורטי קודם להקפאה ידוע, לבין מיסוי ראשוני של נכסים שלא היו קיימים כלל בעת כניסתו לתוקף של חוק ההקפאה, אלא נבנו רק בשנת 1996, ומוסו לראשונה בשנת 1998.

15. לגישת בית משפט קמא, לא יתכן לפרש את חוק ההקפאה כמכוון להביא למצב שימנע מיסוי הולם של נכסים שכלל לא היו קיימים בעת הטלת ההקפאה. מאחר ששכונת "נאות אשלים" לא היתה קיימת כלל בשנת 1990 - הוא מועד חקיקתו של חוק ההקפאה, לא ניתן לומר כי בסיווג שכונה זו כאזור א' לאחר בנייתה, פעלה הרשות להעלאת סכום הארנונה בניגוד לחוק ההקפאה. סיווג השכונה היה מעשה של "יש מאין" על פי קריטריונים שוויוניים הנהוגים ברשות המקומית ביחס לכלל אזורי העיר.

העובדה כי בטרם נבנתה השכונה סווג אזור "חולות ראשון" כאזור ב'. בדומה לכל שאר השטחים הבלתי מפותחים של העיר, אינה מונעת את שינוי סיווג האזור לאזור א' לאחר בניית השכונה, שכן מדובר בנכסים חדשים בני-חיוב, ובשימושי קרקע שונים בתכלית בהשוואה לשימושי האזור הקודמים. מדובר, אפוא, בסיווג ראשוני לנכסים שלא היו קיימים קודם לכן, ולא היו בני חיוב כלל לצורך ארנונה למגורים. פרשנות אחרת היתה עומדת בניגוד לתכלית החוק ולמטרותיו. תביעת המערער ובקשתו לאישורה כתובענה ייצוגית נדחו, אפוא.

על פסק דין זה הוגש הערעור שבפנינו.

טענות הצדדים

16. המערער חזר על טענתו, כי שינוי צו הארנונה לשנת 1990 סותר את חוק ההקפאה, שכן באמצעותו שינתה העירייה את סיווג האזור בו נבנתה לימים שכונת מגוריו, באופן המאפשר לעירייה להעלות את תעריף הארנונה באזור מעבר למותר, אם וכאשר תיבנה שכונה במקום. זאת בניגוד לעקרון ההקפאה, ומבלי שנתבקש אישור השרים לשינוי הסיווג, כנדרש על פי חוק ההקפאה. לטענת המערער, על פי חוק ההקפאה, הטלת ארנונה על בתי השכונה החדשה צריכה להתבסס על סיווג האזור כפי שהיה קיים עובר לחקיקת חוק ההקפאה - קרי: אזור ב'. לחלופין, ניתן למסות את בתי השכונה כאזור א' רק בכפוף לאישור השרים, כחריג המוסדר בחוק ההקפאה.

17. נטען, כי אין להבחין בין נכס חדש בשכונה קיימת למבנים חדשים בשכונה חדשה מבחינת תחולת דיני ההקפאה, ודינים אלה חלים על שני המצבים במידה שווה. כשם שנכס חדש בשכונה קיימת כפוף למיסוי על פי סיווג השכונה קודם להקפאה. כך שכונה חדשה, המוקמת לאחר חקיקת חוק ההקפאה, אינה פטורה מהוראות ההקפאה ולא ניתן לסווגה במנותק מהסיווג שהיה לה קודם להקפאה. לפיכך, כל שינוי בסיווג אזור או המבנים בו לאחר חקיקת חוק ההקפאה, מחייב כי השרים יאשרו את השינוי. רק באמצעות אישורם תקויים תכלית הפיקוח שדיני ההקפאה נועדו להשיג. המערער מביא בתמיכה לטענתו את פסיקת בית משפט זה בענין לקסן(פסקאות 3-4).

מוסיף המערער, כי אין יסוד עובדתי לקביעה שסיווג השכונה בענייננו כאזור א' תואם את סטנדרד המגורים בעיר, המתייחס לאזורי מגורים מפותחים. קביעה שיפוטית כזו חורגת מהמסגרת הדיונית עליה הסכימו הצדדים, שהצטמצמה לבחינת השאלה האם חוק ההקפאה חל על שכונות חדשות שקמו בבחינת יש מאין. קביעה שיפוטית זו, נטען, אף מתעלמת מקיומן של הגדרות אחרות בצו הארנונה, המתחשבות בגודל הדירה ואיכותה לצורך חישוב היקף החבות במס.

18. בפי המשיבה שתי טענות עקרוניות כנגד תחולת חוק ההקפאה על צו הארנונה שחוקק בעיר בשנת 1990, אשר מכוחו הומר סיווג אזור "חולות ראשון" עליו הוקמה לימים השכונה מאזור ב' לאזור א'.

ראשית, פקודת העיריות [נוסח חדש], התשכ"ד-1964 (להלן: פקודת העיריות או הפקודה) במתכונתה בתקופה הקובעת, הסמיכה את הרשות המקומית לגבות ארנונה על נכסים שונים ובלבד ש"אינם אדמת בנין". שטחי חולות ראשון לציון, עליהם הוקמה לימים השכונה, ענו להגדרה "אדמת בנין" על פי הפקודה. מכח סעיף 274ב(א) לפקודה (כפי שהוחלף לאחר מכן בסעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992 (להלן: חוק הסדרים)), אין הרשות המקומית מוסמכת להטיל ארנונה על נכסים המהווים "אדמת בנין". משכך, אזור "חולות ראשון", היה עד להקמת השכונה בשנת 1996 מחוץ לרשת מיסוי הארנונה כלל. על כן, לא היתה משמעות משפטית לסיווג האזור כאזור ב' בצווי הארנונה שחוקקו קודם לחוק ההקפאה, ואת צווי הארנונה לשנים 1989-1990 יש לקרוא כמתייחסים רק לנכסים חייבי ארנונה, שאזור "חולות ראשון" אינו כלול בהם מהבחינה הנורמטיבית בטרם הוקמה עליו שכונת המגורים. ממילא, סיווג השכונה כאזור א' לכשנבנתה, והפכה בת-מיסוי, אינו עומד בסתירה לסיווג קודם של האזור, מאחר שבמובן המשפטי לא היה סיווג קודם תקף כזה.

שנית, אפילו נתייחס לאזור "חולות ראשון" כאזור ב' עד לשנת 1989. גם אז חוק ההקפאה אינו חל על ענין זה. והעירייה לא היתה מנועה מלשנות את סיווג האזור מאזור ב' לאזור א' לצורך מיסוי נכסי השכונה. תכלית ההקפאה נועדה למנוע העלאה בלתי מבוקרת של שיעורי ארנונה העלולה לפגוע במשק, ובקשה להקפיא מתן הנחות בלתי מבוקרות שהשפיעו על הגדלת הגרעון התקציבי של הרשויות המקומיות. ואולם, הוראות חוק ההקפאה אינן נוגעות לשכונות חדשות שכלל לא היו בנויות בשנים 1989 ו-1990, ואשר לא נשלטו כלל על ידי צווי הארנונה. לכן, אין מדובר בשינוי או בהעלאה של תעריפי ארנונה קודמים, משתעריפים כאלה לא חלו כלל במקום. מדובר, אפוא, בקביעה ראשונית של חובת ארנונה עם הקמת השכונה, ולא בשינוי ובהעלאה של תעריפים קודמים. הסיווג הקודם של האזור אינו רלבנטי כלל לסיווג החדש, התואם את אופייה האמיתי של השכונה שהוקמה. לא היה בכונת חוקי ההקפאה למנוע סיווג מתאים של שכונה חדשה באמצעות הצמדה מלאכותית של האזור לסיווג קודם שאין לו כל קשר וזיקה לאופיו החדש של המקום לאחר בנייתו. שכונת "נאות אשלים" היא שכונה חדשה, מן המפוארות בעיר; קבלת עמדת המערער ביחס לתחולת חוקי ההקפאה על אזור השכונה היתה יוצרת אי שוויון עמוק ברמת חבות המס בין תושבי העיר, והיתה מאפשרת מתן הנחות שלא כדין מתשלומי ארנונה לבעלי נכסים יקרים ואיכותיים שלא בדומה לחברייהם באזורי מגורים אחרים שנכסיהם מצויים ברמה זהה, הנדרשים לשלם מיסי ארנונה בסכומים מלאים.

19. מוסיפה העירייה וטוענת, כי אין לקבל את עמדת המערער, אשר ביקש לגרור לתביעתו גם את יתר תושבי השכונה לתובענה ייצוגית, ולהבטיח לעצמו בכך "גמול מיוחד" ושכר טרחת עורך דין בשיעור נכבד. תביעתו לא נועדה לתיקון עולם, אלא ליצירת עיוות בגביית ארנונה שאין להיענות לו. העירייה מוסיפה, כי סיווג שכונת היוקרה "נאות אשלים" כאזור ב' לצורך ארנונה היה יוצר גרעון בקופת העירייה של כ-52 מליון ש"ח. העלול לפגוע בכלל תושבי העיר. הדבר היה גורר את חיוב העירייה בהשבה של עשרות מיליוני שקלים לנישומים רבים מאז הקמת השכונה ועד היום. לטענת העירייה, אין להתיר מצב דברים כזה.

הכרעה

20. השאלה העומדת להכרעה היא זו: האם חוק ההקפאה משנת 1990 אוסר על סיווגה של שכונת "נאות אשלים" כאזור א' לצורך גביית ארנונה עירונית.

התשובה המתבקשת לשאלה זו היא בשלילה, ואלה הם הטעמים:

21. החל משנת 1986 הניח המחוקק הראשי מגבלות משמעותיות על כוחן של רשויות מקומיות לשנות צווי ארנונה בתחום שיפוטן בדרך של העלאת תעריפי ארנונה ביחס לשיעורים שנגבו בשנים הקודמות. המדיניות שברקע חקיקת ההקפאה נועדה להשיג שתי תכליות משולבות עיקריות: האחת- לבלום את האינפלציה, שהוגברה. בין היתר, כתוצאה מהשפעת העלאת תעריפי הארנונה על מדד המחירים לצרכן (ענין שקם, בעמ' 492; רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה, פסקה 13 לפסק דינה של השופטת ארבל (לא פורסם, 28.12.2005). (להלן: ענין כרטיסי אשראי); דברי ההסבר להצעת חוק הסדרים לשנת 1992, בעמ' 8-9). והשנייה - לבלום את הגדלת ההוצאות והגרעונות התקציביים של הרשויות המקומיות, שהרשויות ניסו לכסותם בדרך של העלאת תעריפי הארנונה לתושבים (ענין כרטיסי אשראי, פסקה 10 לפסק דינה של השופטת ארבל; ענין החברה לכבלים, בעמ' 878-879). הרשויות המקומיות היו נוהגות להגדיל הכנסותיהן מארנונה מדי שנה על ידי העלאת תעריפים, ולעומת זאת, נתנו הנחות

בארנונה, לעיתים בשעורים ניכרים, בניגוד להנחיות משרד הפנים (דברי ההסבר להצעת חוק ההסדרים לשנת 1992, בעמ' 8).
בנסיבות שנוצרו, נדרשה בלימה של הגדלת התעריפים כאמצעי להתמודד עם גרעון תקציבי גובר והולך ברשויות המקומיות (ענין החברה לכבלים, בעמ' 878; ענין חבס, פסקה 21 לפסק דינה של השופטת ארבל). שתי הכליות משולבות אלה עומדות מאחורי חוקי ההקפאה; לצד זאת, האיסור על שינוי תעריפי הארנונה אינו מוחלט, וחרیגה מהאיסור אפשרית באמצעות אישור השרים להעלאה במצבים מתאימים.

22. על ענייננו חל חוק ההקפאה משנת 1990. חוק זה אוסר בבירור גביית ארנונה כללית לשנת הכספים 1990 "כסכום שיש בו העלאה מעל סכום הארנונה שהגיע כדין בשל אותו נכס בשנת הכספים 1989" (סעיף 1(א) לחוק ההקפאה). בכך מגביל החוק את סמכות העירייה בחקיקת צווי הארנונה לשנת 1990 מלשנות את תעריפי הארנונה שנקבעו בצווי שנת 1989, אלא בכפוף להיתרים מיוחדים שינתנו על ידי השרים מכח סמכותם על פי חוק זה. ככל חוקי ההקפאה, גם חוק ההקפאה זה נועד להגשים את התכלית הכלכלית של סיוע לכלכלת המשק באמצעות בלימת האינפלציה מחד, בד בבד עם ריסון ההוצאות והתמודדות עם הגרעון התקציבי של הרשויות המקומיות.

הוראות דומות לחוק ההקפאה זה נחקקו בשנים שבין שנת 1986 לשנת 1992, והן כולן מורות על הקפאת סכום הארנונה שמוותר לרשות המקומית לגבות, ועל הצמדתו לסכום הארנונה שנגבה בשנת הכספים הקודמת בעבור "אותו נכס" (הנריק רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין ונורית לב ארנונה עירונית ספר ראשון, 442, 450 (מהדורה חמישית, רונית כהן כספי ושגיב חנין עורכים, 2001) (להלן: ארנונה עירונית א'); השוו: הנריק רוסטוביץ, נורית לב, משה וקנין ורונית כהן כספי ארנונה עירונית ספר שני, 1215 (מהדורה חמישית, ענבל וקנין צוקר עורכת, 2007) (להלן: ארנונה עירונית ב'); לסקירה מקיפה של חקיקת ההקפאה בין השנים 1985 ו-1992, ראו: ארנונה עירונית א', בעמ' 439-457; ענין שקם, בעמ' 489-488).

23. מהי נפקותו של חוק ההקפאה האמור ביחס לאזורים ברשות המקומית שלא היו בנויים כלל במועד הרלבנטי?

התעריף לחיוב בית מגורים בתחום עיריית ראשון לציון נקבע על פי שני מרכיבים: הראשון - המיקום הגיאוגרפי של בית המגורים; השני - גודלו של הבית ואיכותו. הליך זה עוסק במרכיב הראשון, דהיינו: במיקום הגיאוגרפי של השכונה, ובסיווגה כאזור מגורים א' לצורך חיובי ארנונה. לאחר שקודם להקמתה היה האזור מחוץ לתחומי החיוב הנורמטיבי בארנונה העירונית.

24. עד לשנת 1992, שהיא התקופה הרלבנטית לענייננו, הגדירה פקודת העיריות את סמכויותיהן של העיריות לקבוע תעריפי ארנונה בתחום שיפוטן. על פי הפקודה, מועצת העירייה רשאית להטיל ארנונה שתשולם על ידי מחזיקי נכסים בתחומה. למעט בשטחים שהינם "אדמת בנין", ובלשון סעיף 274ב(א) לפקודת העיריות, אשר מכוחו חוקקו צווי ארנונה עד לשנת 1993, "המועצה רשאית להטיל בתחום העירייה לכל שנת כספים ארנונה כללית על נכסים שאינם אדמת בנין, שתשולם על ידי המחזיקים". סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר ארבעה סוגי נכסים: "בנין", "אדמה חקלאית", "קרקע תפוסה", ו"אדמת בנין". "אדמת בנין" מוגדרת כ"כל קרקע שבתחום העירייה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה".

אשר למבני מגורים, מועצת העירייה נדרשה לקבוע את התעריפים בהתחשב בסוג הנכס, מיקומו בתחום העירייה, ואופן השימוש בו. על פי פקודת העיריות והפרשנות שניתנה לה, הרשות המקומית רשאית להבחין בין קבוצות של נישומים, ולהטיל נטל גבוה יותר על קבוצות בעלות יכולת כלכלית גבוהה יותר (סעיפים 273, 274 ו-275 לפקודת העיריות; בג"צ 345/78 ירדניה חברה לביטוח בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד ל"ג(1) 113, 120-121 (1978); בג"צ 456/83 ברוידא נ' עיריית רעננה, פ"ד לח(1) 359, 361 (1984); ארנונה עירונית א', בעמ' 432-438). הוראות אלה של פקודת העיריות הוחלפו בחוק ההסדרים משנת 1992.

25. על פי פקודת העיריות, המהווה חקיקה ראשית המתווה את מסגרת הסמכות להטלת מיסי ארנונה עירונית, אזור חולות, שאין עליו בנייה כלל, מסווג כ"אדמת בנין" שאינה בת-שומת ארנונה כלל. אזור כזה הופך בר-שומה רק משעה שמתבצעים בו בנייה ופיתוח, שאז משתנה סיווגו מ"אדמת בנין", שאינה מושא להטלת מס ארנונה, לאזור בר-שומה בהתאם לאופיו וטיבו. פועל יוצא מכך הוא, כי כל עוד אזור מוגדר כ"אדמת בנין", שלגביו אין העירייה מוסמכת להטיל ארנונה, סיווגו הלכאורי בצו הארנונה, יהא אשר יהא סיווג זה, אינו בעל תוקף נורמטיבי כלשהו. סיווג אזורי העיר בצווי ארנונה על פי רמות שונות נועד לתכלית של קביעת רמת התעריפים של מיסי הארנונה העירונית, בהתחשב בפרמטרים שונים. מכאן, כי כאשר אזור מסוים מצוי מחוץ לרשת המס, סיווגו בצו הארנונה אינו נושא משמעות משפטית כלשהי, והוא חסר תוקף נורמטיבי כל עוד האזור אינו הופך בר-חיוב במס.

26. חוק ההקפאה נועד, כלשונו, לאסור העלאה של ארנונה בהשוואה לשיעורה בשנה הקודמת. בהוראותיו מובנית השוואה בין שיעור הארנונה בשנת 1989 לשיעור הנגבה בשנת 1990. יוצא מכך, כי אזור שלא היה כפוף לשומת מס כלשהי קודם לחוק ההקפאה, ממילא אינו נכנס לגדר האיסור על ההקפאה, המונע העלאת שיעורי ארנונה המוטלים קודם להקפאה.

אזור בתחום רשות מקומית, המהווה "אדמת בנין" על פי הגדרתו, אינו כפוף כלל לרשת המס כל עוד לא נבנה ופותח. מכאן, כי חוק ההקפאה, שתכליתו לפקח על העלאת תעריפי ארנונה ועל מתן הנחות מארנונה כלל אינו חל עליו, שכן עובר לחקיקתו, האזור לא היה בר-שומה במס עירוני כלל. גם סיווגו של האזור בצווי הארנונה קודם לחקיקת חוק ההקפאה הינו חסר משמעות משפטית כל עוד האזור מצוי מחוץ לרשת החיוב במס, ולפיכך לשינויי הסיווג של האזור בצוויים, המתרחשים קודם לפיתוחו של האזור, אין משמעות נורמטיבית כלשהי. ממילא אין לשינויי סיווג אלה משמעות מבחינת חוק ההקפאה. כאשר האזור נבנה ומפותח, והופך להיות אזור בר-שומה בארנונה עירונית, נדרש לסווגו לראשונה על פי נתוניו ועל פי טיבו בהתאם לקריטריונים הנהוגים על פי הדין, ותוך שמירה על עקרון השוויון בנטל המס בין תושבי העיר בהתאם לאופיו וטיבו נכסיהם. לחוק ההקפאה אין השלכה משפטית על סיווג ראשוני זה.

27. תוצאה זו מתחייבת משילובן של סמכויות העירייה בהטלת מיסי ארנונה בתחומן עם הרציונל הטמון בחוק ההקפאה. היא מתחייבת מתכליתו של חוק ההקפאה למנוע העלאה של תעריפי ארנונה ביחס לשנה הקודמת, כדי להשיג תכלית כלכלית לאומית כללית, ולקדם יעד של הגבלת גרעונותיהן והוצאותיהן של הרשויות המקומיות. לתכליות אלה אין נגיעה למצב שבו, עובר לחקיקתו של חוק ההקפאה, לא היה האזור הנדון בר-שומה כלל. והוא הפך להיות כזה שנים לאחר חקיקת ההקפאה, עם בנייתו ופיתוחו. הפיכתו של אזור לחייב במס ארנונה לאחר חקיקתו של חוק ההקפאה מולידה חבות ראשונית-מקורית במס, שאינה בת השוואה עם מצב קודם. חבות ראשונית זו מצריכה סיווג ראשוני של האזור לצורך קביעת רמת המס המתאימה על פי אמות המידה התואמות לטיבו ולרמתו. ממילא, חוק ההקפאה אינו תופס מצב כזה ברשותו, משהוא חורג מתכליותיו הבסיסיות. יתר על כן, הקפאת סיווגו של אזור שכונה בניו לסיווג שניתן לאזור קודם לפיתוחו מנוגדת גם מבחינה אחרת לרציונל של חוק ההקפאה, בכך שהיא מביאה למיסוי מבני השכונה הבנויה בשיעורים שאינם הולמים את רמתם האמיתית; תוצאה כזו פוגעת בשוויון בנטל המס, ופוגעת במאמץ להקטין את הגרעון התקציבי של הרשות המקומית (ע"מ 1242/05 אולמי מצפור נוף האגם בע"מ נ' עיריית טבריה, פסקה 8 (לא פורסם, 18.11.2008) (להלן: ענין אולמי מצפור נוף האגם)). מיסוי הסוטה מהסיווג הראוי של הנכס בר השומה יוצר ממילא "קלה במיסוי של פלוני, שפירושה הוא, אפוא - על דרך העיקרון - הכבדה במיסוי על פלמוני" (בג"צ 6741/99 יקותיאל נ' שר הפנים, פ"ד נה(3) 673, 687 (2001)). כן הוא גורע מן ההכנסות המגיעות לרשות המקומית, ואינו מתיישב גם במובן זה עם אחת מתכליותיו המרכזיות של חוק ההקפאה.

מן הכלל אל הפרט

28. בענייננו, האזור נשוא הדין היווה חלק מ"חולות ראשון", עד להקמת השכונה בשנת 1996. עד לבינויה של השכונה, האזור היה מחוץ לרשת המס בתורת "אדמת בנין" כהגדרתה על פי פקודת העיריות. האזור הפך להיות בר-חייב בארנונה רק בשנת 1996 עם בניית השכונה ופיתוחה, ורק אז, לראשונה, נדרש לסווג את האזור לצרכי מס בסיווג בעל ערך משפטי נורמטיבי. ממילא, לא חלות על אזור זה הוראות חוק ההקפאה, האוסרות על גביית ארנונה כללית לשנת הכספים 1990 ב"סכום שיש בו העלאה מעל סכום הארנונה שהגיע כדין בשל אותו נכס בשנת הכספים 1989". כלשון סעיף 1(א) לאותו חוק. רציונל ההקפאה, שעיקרו מניעת העלאה של תעריף הארנונה בהשוואה לתעריף הארנונה בשנה החולפת, ממילא אינו חל על מצב שבו מוטל לראשונה חיוב מס מקורי באזור שהיה פטור קודם לכן מחיוב במס והפך בר-חייב שנים לאחר חקיקתו של חוק ההקפאה. החיוב המקורי במס ארנונה בגין מבנים חדשים בשכונה חדשה אמור להתבסס על אמות המידה המקובלות בדין ובנהליה של הרשות המקומית, שעל פיהן נקבע סיווג האזור ואופי המבנה הספציפי לצורך ארנונה, בלא תלות כלשהי בסיווג קודם של השטח שאין לו משמעות נורמטיבית. חוק ההקפאה לא התכוון למנוע הטלת חיובי ארנונה בשיעוריהם המלאים על שכונה חדשה שהוקמה על חולות עיר, שקודם לכן לא היוו אזור חייב-מס, ולהותירה תחת סיווג קודם חסר משמעות משפטית, אשר אינו משקף כלל את אופייה החדש. תוצאה כזו לא רק שאינה מתיישבת עם הרציונל של חוק ההקפאה, אלא היא מנוגדת להגיון ולשכל הישר, ועומדת בסתירה שורשית לחובת השוויון בנשיאה בנטל חיובי המיסים העירוניים על ידי תושבי העיר כולם, בהתאם לטיב נכסיהם ולאופי האזור בו הם מתגוררים.

29. אכן, בבסיסה של כל חקיקת מס עומד עקרון השוויון, המשפיע על דרך פרשנותה הראויה. על פי עקרון זה, ראוי לפרש חוק מס תוך שמירה על שוויון מהותי בין נישומים. בהתאם לכך, על נישומים בעלי יכולת כלכלית דומה יוטל נטל מס דומה, ועל המסוגלים לשלם יותר, יוטל נטל גבוה יותר (יוסף מ' אדרעי מבוא לתורת המסים: על מקורותיה, עקרונותיה, תכליתה והגיונה 21 (2008)); יוסף גרוס דיני המס החדשים 6-7 (מהדורה שלישית, 2003); ענין שקם, בעמ' 494-495). קבלת טענות המערער בענייננו היתה יוצרת קו אבחנה בלתי ראוי בין שכונות ישנות לבין שכונות חדשות שנבנו לאחר שנת 1990, הדומות ברמת הבניה ובתשתיות אלה לאלה. מבחינת גובה מיסי הארנונה המוטלים בהן. אין הגיון ואין הצדקה עניינית ליצירת אבחנה שבעטייה תושבי שכונות חדשות, מהמפותחות והיקרות בעיר, ישאו בתעריפי ארנונה מוקטנים, בדומה לאלה החלים על תושבי שכונות החיים ברמת דיור ותחזוקה נמוכים, ולא לכך כיוון חוק ההקפאה בהוראותיו וביעדיה. קבלת טענות המערער היתה מביאה לכך ששכונת מגוריו, שרמת הבניה בה היא מהגבוהות בעיר, היתה מסווגת בדומה לאזורים ברמת דיור נמוכה, ותוצאה זו אינה ראויה הן מבחינת חוק ההקפאה והן מבחינת עקרונות מיסוי כלליים.

30. יצוין עוד, כי למבנה ודרך הניסוח של צווי הארנונה של עיריית ראשון לציון לשנת 1989 ולשנת 1990 אין השפעה כלשהי על התוצאה בענייננו, וככל שהם מתיימרים לסווג את אזור "חולות ראשון" בסיווג כזה או אחר, המשמעות לכך היא טכנית בלבד ואינה בעלת אופי משפטי מהותי.

31. כפי שפורט לעיל, צווי הארנונה של עיריית ראשון לציון בתקופה הרלבנטית חילקו את העיר לשני אזורים חייב עיקריים לצורך הטלת ארנונה: אזור מגורים א' ואזור מגורים ב', וזאת על פי רמת הדיור, התשתיות והתחזוקה של השכונות הנוגעות בדבר. עד לשנת 1989 האזורים שנכללו באזורי מגורים א' פורטו באופן ספציפי, ואלה שלא נכללו באזור א' הוגדרו באופן שיווי כנכללים באזור ב'. בשנת 1990 שונתה שיטת הגדרת השטחים בצו הארנונה, באופן שהנכסים שנכללו באזור ב' צוינו בפירוט בצו, ואלו שלא נכללו באזור ב' הוגדרו באופן שיווי כנכללים באזור א'. האזור בענייננו מעולם לא הוגדר באופן ספציפי כבעל סיווג א' או ב'. סיווגו הלכאורי על פי שתי שיטות הניסוח של הצווים היה תמיד על דרך השיוריות. המערער מנסה להיבנות מההגדרות השיוריות בצווים, ולהסיק מכך כי, על דרך שיוריות זו, אזור "חולות ראשון". עליו הוקמה לימים שכונת "נאות אשלים", סווג לפני שנת 1990 כאזור ב', ועם שינוי שיטת הסיווג בשנת 1990 הוא הפך, ושוב מכוח השיוריות, לאזור א'. לטענתו, השינוי בסיווג האזור סותר את חוק ההקפאה כל עוד לא נתקבל לכך היתר מהשרים.

32. לטענה זו אין על מה שתסמוך, כפי שהובהר בראשית הדברים. סיווג הנכסים על פי אזורי החייב בארנונה בצווים הרלבנטיים כפוף לחקיקה הראשית, הקובעת מהם סוגי הנכסים שהינם בני שומה בארנונה. משעה שעל פי החקיקה הראשית אזור

מסוים אינו בר שומה בארנונה כלל בהיותו "אדמת בנין", אין משמעות נורמטיבית לסיווג השטח בצו הארנונה, וזאת כל עוד לא הפך האזור בר-חיוב במס. אין, אפוא, משמעות נורמטיבית לסיווג אזור "חולות ראשון". עליו הוקמה לימים השכונה, כאזור ב' ולאחר מכן כאזור א' בצווי הארנונה מהשנים 1989 ו-1990. סיווג השכונה הבנויה כאזור א' אצר כוח משפטי רק משנת 1996 ואילך, עת נבנתה השכונה, והפכה להיות מושא לשומת ארנונה עירונית. לחוק ההקפאה אין, כאמור, נגיעה לסיווג ראשוני זה שאינו בא לשנות מסיווג קודם לצורך מס.

33. כללו של דבר: חוק ההקפאה אינו חל על מצב דברים שבו מוטל מס ארנונה לראשונה על מבני שכונה חדשה, מקום שהאזור בו הוקמה השכונה לא היה נתון קודם לכן לחבות מס כלשהי; על הרשות המקומית מוטלת חובה לסווג את השכונה החדשה על פי נתונייה הספציפיים, בהתאם לאמות המידה הכלליות החלות לצורך סיווג אזור בתחום הרשות המקומית לצורך חבות מס. כך עשתה הרשות המקומית בענייננו, והיא פעלה בענין זה לא רק במסגרת סמכותה השלטונית המלאה, אלא גם על פי חובתה מכח הדינים הכלליים בענייני ארנונה, ובהתאם לכללי המשפט הציבורי.

34. ראוי להבהיר, כי הסוגיה שלפנינו אינה זהה לשאלה אחרת העשויה להתעורר ביחס לסיווג נכס חדש בשכונה בנויה קיימת. שהינה אזור בר-שומה לצורך מיסי ארנונה. בהקשר זה עולה השאלה האם בנין חדש המוקם בשכונה קיימת ניתן לסיווג חדש לצורך חיוב בארנונה, אף שקיימים בניינים ישנים הדומים לו במהותם, המסווגים בסיווג אחר. בענין זה נפסק, כי סיווגו של בנין חדש כזה כפוף ל"סיווג מוקפא" שייקבע בהתאם לסיווג שניתן לבניינים ישנים מסוגו. המצויים ברשות המקומית; וכך. לא יהיה ניתן לעקוף את דיני ההקפאה בדרך של יצירת סיווגים חדשים לבניינים חדשים בשכונות קיימות, הכפופות לרשת המס (ענין שקם, שם). בהתפתחות מאוחרת יותר נפסק בבית משפט זה, כי גם אם מדובר בבנין חדש שאין בניינים אחרים דומים לו ברשות המקומית, סיווגו לצורך ארנונה מוגבל עקב ההקפאה לאותו סיווג פוטנציאלי שניתן היה לסווגו על פיו אילו נבנה בשנה הקודמת. שהיא העומדת במוקד ההקפאה (ענין כרטיסי אשראי; כן ראו ע"מ 3874/02 עיריית חדרה נ' חברת שיקרצ' תעשיות (1995) בע"מ, פ"ד נח(5) 877 (2004); ע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ (לא פורסם, 1.9.2005); בר"מ 1966/06 המשביר הישן בע"מ (בפירוק) נ' עיריית כרמיאל, פסקה 4 לפסק דינו של השופט י' אלון (לא פורסם, 17.2.2008)).

אכן, ההצמדות לסיווגים קיימים של נכסים באזור הכפוף לחיוב בארנונה, והאיסור ליצור סיווגים חדשים, נועד למנוע עקיפה של עקרונות ההקפאה של שיעורי המס (ענין חבס, פסקה 6 לפסק דינה של השופטת נאור). בשכונה קיימת. שמבניה כפופים לרשת המס, בניינים חדשים נמחלים ונטמעים אל תוך מציאות נורמטיבית קיימת, ומשתלבים אל תוך הגדרות וסיווגים קיימים באותו אזור. מצב זה שונה בתכלית ממצאות שבה קמה שכונה חדשה באזור שלא היה בר-חיוב במס קודם לכן, וסיווגה נדרש לראשונה לצורך מיסוי בהתאם לנתונייה, למיקומה הגיאוגרפי, ולאופי מבניה. סיווג חדש זה אינו בר השוואה לאופי האזור קודם לפיתוחו, אלא מחייב הגדרה ראשונית של רמת האזור על פי נתוניו החדשים. ענין זה מצוי מחוץ לרשת ההקפאה על פי ניסוחו של חוק ההקפאה ועל פי תכליותיו.

סוף דבר

35. חוק ההקפאה משנת 1990 אינו חל על סיווגה של שכונת "נאות אשלים" בראשון לציון כאזור א' מכת צווי הארנונה החלים ברשות המקומית, סיווג שקיבל תוקף נורמטיבי לראשונה רק עם הקמת השכונה והפיכת מבניה למבנים בני-שומה. לפיכך, סיווגה של השכונה במסגרת אזור א', שתוקפו החל מבניית השכונה בשנת 1996, אינו טעון אישור השרים.

36. דין התובענה להידחות, ועימה הבקשה לאישורה כתובענה ייצוגית.

המערער ישא בשכ"ט עו"ד המשיבה בסך 15,000 ש"ח.

ש ו פ ט ת

המשנה לנשיאה א' ריבלין:

אני מסכים.

המשנה לנשיאה

השופטת א' חיות:

אני מסכימה.

ש ו פ ט ת

לפיכך, הוחלט כאמור בפסק דינה של השופטת פרוקצ'יה.

ניתן היום, ד' באדר א' התשע"א (08.02.11).

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט ת

המשנה לנשיאה

הורד קובץ

בעלי דין המבקשים הסרת המסמך מהמאגר באמצעות פניית הסרה בעמוד יצירת הקשר באתר. על הבקשה לכלול את שם הצדדים להליך, מספרו וקישור למסמך. כמו כן, יציין בעל הדין בבקשתו את סיבת ההסרה. יובהר כי פסקי הדין וההחלטות באתר פסק דין מפורסמים כדין ובאישור הנהלת בתי המשפט. בעלי דין אמנם רשאים לבקש את הסרת המסמך, אולם במצב בו אין צו האוסר את הפרסום, ההחלטה להסירו נתונה לשיקול דעת המערכת

Disclaimer**הודעה**

באתר זה הושקעו מאמצים רבים להעביר בדרך המהירה הנאה והטובה ביותר חומר ומידע חיוני. עם זאת, על המשתמשים והגולשים לעיין במקור עצמו ולא להסתפק בחומר המופיע באתר המהווה מראה דרך וכיוון ואינו מתיימר להחליף את המקור כמו גם שאינו בא במקום יעוץ מקצועי.

האתר מייעץ לכל משתמש לקבל לפני כל פעולה או החלטה יעוץ משפטי מבעל מקצוע. האתר אינו אחראי לדיוק ולנכונות החומר המופיע באתר. החומר המקורי נחשף בתהליך ההמרה לעיוותים מסויימים ועד להעלתו לאתר עלולים ליפול אי דיוקים ולכן אין האתר אחראי לשום פעולה שתעשה לאחר השימוש בו. האתר אינו אחראי לשום פרסום או לאמיתות פרטים של כל אדם, תאגיד או גוף המופיע באתר.