



עיריית באר-שבע אגף הגבייה

ג' סיון תשע"ו
09 יוני 2016

לכבוד
מר רוביק דנילוביץ' - ראש העיר
וחברי מועצת העיר
עיריית באר שבע

נכבדי,

הנדון: בקשה לשינוי צו ארנונה לשנת 2017

אני מתכבד להגיש למועצת העיר הנכבדה את עותק צו המסים לשנת 2017 שאישורו מבוקש בזאת ומפורט במזכר זה. להלן השינויים במוצעים בצו כדלקמן:
יובהר כי כל התעריפים המבוקשים עומדים בתעריפי המינימום והמקסימום כפי שנקבעו בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007.

רקע כללי

1. צו הארנונה וכן השינויים המבוקשים לשנת 2017 הם המשך לתוכנית האב למדיניות המיסוי העירונית לשנים 2010-2018, שאושרו בישיבות המועצה מס' 15 ביום 29.11.09 ומס' 30 ביום 29.11.10. תכנית זו היא תכנית רב שנתית המתפרסת על פני 8 שנים, וכוללת בין היתר שינויים מדורגים בתעריפי הארנונה לאזורי המסחר והתעשייה השונים - כאשר בשנים 2010-2016 אושרה התוכנית באופן חלקי.
2. למעט השינויים הכוללים יצירת סיווג חדש או הרחבת סיווג קיים, יתר השינויים הינם שינויים המופיעים בצו הארנונה כבר משנים קודמות, כאשר מדי שנה מתבקשים השרים לאשר את המשך הפעלת תכנית האב העירונית למדיניות מיסוי המתחשבת בשינויים הכלכליים והחברתיים שעוברים על העיר באר שבע, וכן לאשר שינויים שלא אושרו בשנים קודמות בהתאם לתכנית.

השינויים המבוקשים

3. ע"פ סעיף 7 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992 שיעור העדכון לשנת 2017 נקבע בהתאם לנוסחה על סך 1.77% (להלן: שיעור העדכון).
4. כאמור לעיל, בהחלטת המועצה מיום 29.11.09 אומצה תוכנית רב שנתית בארנונה ל-8 שנים הכוללת, בין היתר, שינויים מדורגים בתעריפי הארנונה לאזורי התעשייה והמסחר השונים. התוכנית מותנית בקבלת אישורי שרי הפנים והאוצר. בשנים 2010-2013 אושרה התוכנית ע"י השרים באופן חלקי.

להלן עיקרי הבקשה לשנת 2017 בהתייחס לבקשות של שנים קודמות:



עיריית באר-שבע אגף הגבייה

2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	הבקשה
לאישור	אושר	לא אושר	אושר	אושר	אושר	אושר	אושר	העלאת תעריפי הארנונה לתעשייה ומלאכה בקרית יהודית
לאישור	אושר	לא אושר	אושר	אושר	אושר	אושר	אושר	העלאת תעריפי הארנונה למסחר בקריית יהודית
לאישור	לא אושר	לא אושר	לא אושר	לא אושר	לא אושר			העלאת תעריף סיווג מסחר במתחם דרך חברון
לאישור	אושר	לא אושר	לא אושר	לא אושר	לא אושר			הפחתת תעריפי המסחר בשכונות המגורים
לאישור	לא אושר	לא אושר						יצירת סיווג לחדרי טרנספורמציה לחשמל סעיף 30 לצו
לאישור								יצירת סיווג מתקנים פוטוולטאים לשימוש עסקי סעיף 31 לצו
לאישור								יצירת סיווג לפארק שעשועים – לונה פארק סעיף 32 לצו
לאישור								שינוי סעיף 6 לצו מתקני נופש וספורט : הרחבת הסיווג לחדרי כושר ומכונים לאימון גופני

א. השוואה מדורגת של תעריפי הארנונה באזור התעשייה בקריית יהודית (אזור ג') לתעריפי הארנונה באזור התעשייה עמק שרה (אזור ב')



עיריית באר-שבע אגף הגבייה

אזור התעשייה שבבאר שבע הידוע כקריית יהודית, מסווג כאזור ג' לעניין הארנונה לעסקים לתעשייה ומלאכה. סיווג זה מקנה לאזור זה תעריפים נמוכים משמעותית לעומת אזור התעשייה עמק שרה הסמוך לו. סיווג זה נעשה בתחילת פיתוחו של האזור מתוך מגמה לעודד כניסת עסקים לאזור. בהתחשב בפיתוח שהתרחש בשנים האחרונות בקריית יהודית, אין כיום הצדקה לפער הגדול בתעריפי הארנונה בינו לבין עמק שרה ושאר אזורי התעשייה והמלאכה בבאר שבע.

מדובר בפער נכון לשנת 2009 של כ-28% בתעריפים למשרדים, שירותים ומסחר (להלן: "מסחר" או "תעריפי המסחר" לפי העניין) וכ-15% עד לשטח של 500 מר' בתעריפים לתעשייה ומלאכה. כפי שהוחלט בישיבת המועצה הני"ל ועל מנת שלא להכביד על ציבור המחזיקים בעסקים בקריית יהודית נתקבלה ההחלטה להעלות את התעריף של אזור ג' (קריית יהודית) בהדרגה במשך 8 שנים לפי הפירוט שלהלן (העלאה שכבר אושרה לשנים 2010-2016). אזור זה סומן במפת העיר המתייחסת לסיווגי הארנונה כאזור ב'1.

(1) ההעלאה המוצעת בתעריפי הארנונה לתעשייה ומלאכה בקריית יהודית

תוספת שתתפרש על פני 8 שנים החל משנת 2010. ההעלאה באחוזים לכל שנה תהיה כדלקמן:

שנה	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
תוספת ב %	1.8	1.8	1.8	1.8	1.7	לא אושרה	אושרה 1.7	לאישור 1.7

כמות נכסים: 97

המשמעות הכספית להעלאה של 37,915 ₪ לשנה

(2) ההעלאה המוצעת בתעריפי הארנונה למסחר בקריית יהודית

התוספת מתייחסת לסעיפים 4,6,14,15,16,19,20,21,23 שבאזור ג' בצו המיסים – התוספת שתתפרש על פני 8 שנים. ההעלאה באחוזים לכל שנה תהיה, עפ"י התוכנית שאושרה, כמפורט בטבלה שלהלן. יובהר כי בשום מקרה לא יעלה התעריף המעודכן של אזור ג' מעבר לתעריף של אזור ב'1:

שנה	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
תוספת ב %	3.5	3.38	3.27	3.17	3.07	לא אושרה 2.98	אושר 2.89	לאישור 2.81

כמות נכסים: 165

המשמעות הכספית: העלאה של 392,107 ₪ לשנה

ב. הפחתת תעריפי המסחר בשכונות המגורים בעיר כנגד העלאה מדורגת של תעריפי המסחר במרכזי הקניות בדרך חברון לתעריפי המסחר במתחם הסיטי של באר שבע

בעשור האחרון לאורך דרך חברון, בסמיכות למעי"ר בבאר שבע (הסיטי) ובהמשך ישיר אליו, התפתחו מרכזי מסחר חדשים. אזור זה היה בעבר אזור של תעשייה ומלאכה בעיקר. אזורי מסחר אלו משמשים כמרכזי קניות ובילוי חדישים המושכים קהל רב ונהנים מתנופת הפיתוח במרכז החדש של העיר באר שבע. בד בבד עם הקמתם של מרכזי המסחר הני"ל חלה פגיעה משמעותית במסחר בעסקים בשכונות המגורים.

¹ מדובר בסעיפים 23 א (3), 6, 14 לצו הארנונה



עיריית באר-שבע אגף הגבייה

בהתאם לצו הארנונה, מתחמי המסחר החדשים בדרך חברון (ONE PLAZA, BIG, B7) והשדרה השביעית) מסווגים באופן זהה לנכסים המשמשים למסחר בשכונות המגורים בעיר, כאזור ב'.

ההפרש בין חיוב הארנונה לעסקים באזור ב' לבין "הסיטי" של באר שבע הסמוך לו המוגדר כאזור א' הוא כ- 28% בחיוב המקסימלי.

לאור ההתפתחות המתוארת לעיל והסמיכות למרכז החדש של העיר, אין הצדקה ממשית לפער זה בחיובי הארנונה במרכזי הקניות אלו לבין העסקים באזור א'.

על מנת שלא להכביד על ציבור המחזיקים במרכזי הקניות הנ"ל הוחלט כאמור להעלות בהדרגה את חיובי הארנונה למסחר במרכזי הקניות ב-28% במשך 8 שנים.²

במקביל החליטה המועצה להפחית באותו שיעור שנתי את תעריפי הארנונה לעסקים שבשכונות המגורים שבעיר, למעט הקניונים ומרכזי הקניות מעל 10,000 מ"ר בנוי לא כולל שטחי חנייה – כפי שיפורט בפרק ההפחתות להלן. שכונות העיר מסומנות על גבי מפת העיר המתייחסת לסיווגי הארנונה למסחר ושירותים כ-ג1.³ העלאת התעריפים באזורי המסחר החדשים והחזקים בד בבד עם הפחתת התעריפים באזורי המסחר הממוקמים באזורי המגורים שנפגעו לאחר פתיחת המרכזים החדשים, תהיה בו משום עשיית צדק חלוקתי במובן הזה שאזורי המסחר ה"חזקים" יתמכו באזורי המסחר היותר חלשים.

לאותם סעיפים שלא אושרו בשנים קודמות תיושם התוכנית האסטרטגית בערכי שנת 2010, משמע הבקשה איננה במצטבר אלא מחדש.

(1) העלאת התעריף בסיווג מסחר במתחם דרך חברון⁴

להלן ההעלאות באחוזים לכל שנה במסחר במרכזי הקניות (אזור א1 עתידי). יובהר כי בשום מקרה לא יעלה התעריף המעודכן מעבר לתעריף של אזור א.

שנה	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
תוספת ב %	לא אושר	לאישור 3.17%	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3%	2.9%

מבוקש להעלות את התעריפים הנקובים בסעיפים ב-3.17% מעבר לעדכון ע"פ הנוסחה.

כמות נכסים: 315

המשמעות הכספית: העלאה של 918,191 ₪ לשנה

(2) הפחתת תעריפי המסחר בשכונות המגורים

להלן ההפחתות לפי אחוזים לכל שנה בנוגע לתעריפי המסחר בשכונות המגורים בעיר (אזור ג1 עתידי) כפי שהוחלט למעט הקניונים ומרכזי הקניות הגדולים מעל 10,000 מ"ר בנוי לא כולל שטחי חנייה יובהר כי בשום מקרה לא יפחת התעריף המעודכן של אזור ג1 מתחת לתעריף של אזור ג.

² מדובר בסעיפי המסחר והשירותים שבצו הארנונה הכוללים סעיפים 4, 6, 7, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 23. מרכזי הקניות מסומנים על גבי מפת העיר המתייחסת לסיווגי הארנונה למסחר ושירותים כ-א1.

³ מדובר, כפי שצויין בטיטות צו הארנונה ל2014 בשכונות: א, ב, ג, ד, ה, ו, ט, נוה זאב, נוה מנחם, נוה נוי, רמות, נחל בקע ורמות למעט הקניונים ומרכזי הקניות מעל 10,000 מ"ר בנוי לא כולל שטחי חנייה.

⁴ סעיפים 4, 6, 7, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 23 (אזור א1 עתידי לצו המסים). מדובר בתעריפים מעודכנים לאזור מרכזי הקניות אשר יקרא אזור א1 במפה לאזורי מסחר ושירותים.



עיריית באר-שבע אגף הגבייה

לאותם סעיפים שלא אושרו בשנים קודמות תיושם התוכנית האסטרטגית בערכי שנת 2010, משמע הבקשה איננה במצטבר אלא מחדש.

שנה	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
הפחתה ב %	אושר -3.9%	לאישור -4%	-4%	4.1-	4.1-	4.2-	4.4-	3.5-

מבוקש להפחית את התעריפים הנקובים בסעיפים⁵ בשיעור של-4% מעבר לעדכון ע"פ הנוסחא.

כמות הנכסים: 1,314

המשמעות הכספית: הפחתה של כ-2,203,568 ₪ לשנה

ג. יצירת סיווג לתחנות טרנספורמציה לחשמל בכל מהאזורים

בשנת 2010 הודיעה העירייה לחברת החשמל על כוונתה לבטל את ההסכם אשר נחתם עימה בשנת 2005 לפיו יסווגו תחנות טרנספורמציה והשנאה ע"פ סיווג 954 – "מ.ע.ג. מוסדות אזור ג"י" (לפי תעריף 136.79 ₪ למ"ר בערכי 2013) ועל כוונתה לסווג את אותם הנכסים כ"מסחר". חברת החשמל טענה כי מדובר בחוסר סבירות קיצוני, שכן תחנות הטרנספורמציה המשמשות נכסי מגורים מהוות שימוש טפל לשימוש העיקרי ולפיכך יש לסווגן כ"מגורים". עוד טענה כי מדובר בהפרת ההסכם משנת 2010.

לאחר בחינת טענותיה של חברת החשמל ולאחר בחינת תעריפים של סיווגים דומים המוטלים ע"י רשויות אחרות ברחבי הארץ, מבוקש ליצור סיווג מיוחד לתחנות טרנספורמציה לחשמל, אשר התעריף לו יהיה גבוה מתעריף לנכסי מגורים, אך מופחת מהתעריף לנכסי מסחר – 182.72 ₪ למ"ר (בערכי 2016).

בנסיבות העניין, יצירת הסיווג החדש חוסכת מהעירייה התדיינות משפטית ארוכה וחשיפתה לטענות חברת החשמל

יובהר כי יצירת הסיווג יביא להגדלת ההכנסות מתשלומי הארנונה, שכן התעריף יעמוד על 182.72 ₪ למ"ר (בערכי 2016) במקום 136.79 ₪ מ"ר.

הסיווג לא אושר ע"י השרים לשנים 2015-2016 ומבוקש כעת לשנת 2017.

כמות הנכסים: 275

המשמעות הכספית: העלאה של כ-141,215 ₪ לשנה.

שינויים המבוקשים לראשונה בשנת 2017:

ד. יצירת סיווג מתקנים פוטוולטאים לשימוש עסקי (סעיף 31 לצו)

מערכת סולרית- מערכת לייצור חשמל על ידי שימוש באנרגיית השמש בטכנולוגיה פוטו וולטאית או תרמו סולרית, אשר אינה עושה שימוש בדלקים פוסיליים .

התעריף המבוקש לסיווג זה הוא התעריף בהתאם לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות תיקון התשע"ו -2015).

ה. יצירת סיווג לפארק שעשועים – לונה פארק (סעיף 32 לצו)

⁵ סעיפים 4,6,7,14,15,16,19,20,21,23 לצו הארנונה לשנת 2014



עיריית באר-שבע אגף הגבייה

להלן ההגדרה המבוקשת: "נכס המשמש לפארק שעשועים (לונה פארק) אשר שטחו עולה על 2,500 מ"ר".
התעריף המבוקש למבנים במתחם הוא תעריף של 65.66 ₪ למ"ר ולקרקע התפוסה במתחם – 21.90 ₪ למ"ר.

בעבר היו קיימים בעיר מתחמים זמניים ששימשו כפארק שעשועים ופורקו לאחר זמן קצר. כיום, כחלק מהתחדשות העיר, קמים נכסים קבועים המתפרסים על פני שטחי קרקע נרחבים המשמשים כפארקי שעשועים. סיווג זה נועד לעודד את קיומם של אותם נכסים ובכך לתרום לרווחת תושבי העיר והסביבה.

1. שינוי סעיף 6 לצו: הרחבת הסיווג לחדרי כושר ומכונים לאימון גופני

להלן ההגדרה המבוקשת: "מתקני נופש, ספורט ובריכה, לרבות חדרי כושר ומכונים לאימון גופני".
השינוי מבוקש על מנת להכליל עסקים מסוג חדרי כושר ומכונים לאימון גופני בסיווג הנ"ל, שכן לטעמנו ההבחנה בין עסקים מסוג זה לבין יתר העסקים הנכללים בסעיף היא הבחנה בלתי סבירה לאור המאפיינים המשותפים של סוגי העסקים הללו.

כמות הנכסים: 9

המשמעות הכספית: הפחתה של כ-350,000 ₪ לשנה.

בכבוד רב,

יחיאל חמו
מנהל הארנונה
ומנהל אגף הגבייה

העתק:

הגב' אבישג אבטובי – מנכ"ל העירייה
מר תומר ביטון, רו"ח - גזבר העירייה
מר חיים טורקל, עו"ד - היועץ המשפטי
גב' דייזי אור – מנהלת מחלקת השומה
גב' אורטל שריג- עו"ד - מנהלת תחום השגות ועררים, כינוסי נכסים ופש"ר