<u>דברי הסבר להחלטה בדבר ארנונה כללית לשנת 2027</u>
<u>טיוטה לדיון במלאה</u>

1. **בתוקף סמכותה עפ"י הוראות חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג- 1992** ועל פי כל דין, החליטה המועצה המקומית כאוכב אבו אלהיג'א (להלן: "המועצה"), להטיל על הנכסים שבתחומה ארנונה כללית לשנת התקציב 2027, אשר תשולם על ידי המחזיקים בנכסים ובהעדרם ע"י בעלי הנכסים וכדלקמן.

2. לעניין שיעור עדכון הארנונה, בהתאם לסעיף 7 **לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג- 1992**, שיעור העדכון לשנת 2027 עומד על 3.05%.המהווה עליה ממוצעת של מדד יוקר המחייה בשנה החולפת עם שיעור עליית מדד השכר של המגזר הציבורי .

3. **<u>עדכון טבלת מבחן הכנסה</u>**

א. ביום 20.04.2026 פורסמו תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) (תיקון מס' 2), התשפ"ו–2026 (להלן: "התקנות"), ובתוספת הראשונה להן נקבעה טבלת מבחן הכנסה מעודכנת לצורך קביעת זכאות להנחה מארנונה.

ב. בהתאם לתקנות, שיעורי ההנחה הקבועים בטבלת מבחן ההכנסה מהווים שיעורי הנחה מרביים, והעירייה רשאית לקבוע שיעורי הנחה נמוכים יותר. על כן, מבוקש לקבוע כי את שיעורי ההנחה המפורטים בטבלה המצורפת בצו.

4. אשר על כן, מבוקש לאשר את טיוטת צו הארנונה לשנת 2027 בנוסחו המצ"ב.

חאג' נידאל

ראש המועצה המקומית
כאוכב אבו אלהיג'א

יוני 2026

המועצה המקומית כאוכב

<u>החלטה בדבר הטלת ארנונה כללית -צו ארנונה - לשנת 2027</u>

א. <u>הגדרות:</u>

"אדמת-בנין"- כל קרקע שבתחום המועצה שאינה בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה :

"אדמה חקלאית" -

- כל קרקע שבתחום המועצה שאינה בנין, המשמשת מטע או משתלה או משק בעלי-חיים או לגידול תוצרת חקלאית או לגידול יער או פרחים : אלא שקרקע כזאת ,אם היא נמצאת באזור-מגורים או באזור מסחרי ואינה עולה בשטחה על חמישה דונם, רשאית המועצה לראותה שלא כאדמה חקלאית, בשים-לב לדרגת-התפתחותו של אותו אזור :

<u>קרקע תפוסה</u>

כל קרקע שבתחום המועצה שאינה חקלאית שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לצרכים עסקיים ומסחריים.

"בנין" -

- כל מבנה שבתחום המועצה, או חלק ממנו, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט ,מתכת כלשהיא, עץ או כל חומר אחר לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו" ;

"מלאכה" -

לרבות מוסכים וכל בית יצור מסוג שהוא.

"מגורים" -

מבני מגורים, בניינים המשמשים למגורים, כולל כל שטח שבתוך יחידת הבניין לרבות קירות פנימיים וחיצוניים.

"משרדים, שירותים מסחר" -

לרבות מתקני חשמל, תחנות אוטובוס, מסעדות, בתי קולנוע, תחנות דלק, חנויות, רשתות שיווק ומחסנים , דוכנים, מרכולים מבנים יבילים של תאי דאר , ובתי מרקחת, והוסטלים

"נכסים" -

בניינים וקרקעות שבתחום המועצה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב ;

"מחזיק"-

אדם וכל גוף משפטי המחזיק ומשתמש בפועל בנכס כשוכר ו/או כבעל או בכל אופן אחר

תעשייה" -

לרבות מפעלי בניה, מחצבות ובתי תוכנה;

ב. <u>שיטת המדידה</u>:

1. כל תחום השיפוט של המועצה הנו אזור אחד לצורך חישוב הארנונה.
2. המחזיק ישלם ארנונה כללית על בסיס נתוני השטח של הנכס כולל חלקי מטרים ריבועיים ועד שתי ספרות אחרי הנקודה.
3. שיטת המדידה תהיה לפי מטר מרובע כשהמדידה נעשית בקירות חיצוניים .
4. מחזיק הסבור כי מבנים או שטחים בחזקתו הינם בעלי סווג שונה מזה הידוע למועצה ובגינו חויב בשנת 2027 יגיש למועצה, עד ליום 15/03/2027 ,מפת מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך ,המפרטת את השטחים והסיווגים הנכונים לדעתו. מפת המדידה תיבדק ע"י המועצה ואם תימצא נכונה ותואמת את המצב האמיתי יחויב המחזיק בגין המבנה או השטח לפי תעריף הקבוע לאותם סיווגים.

ג. <u>תעריפי הארנונה</u>:

מס'	סוג הנכס	מחיר למ"ר
1	מבני מגורים	42.17 ש"ח
2	משרדים, שירותים , מסחר מסעדות , והוסטלים ,קופות חולים	82.83 ש"ח
3	מתקני מים וביוב ו/או מתקני שאיבה ו/או דחיפת מים	82.83 ש"ח
4	מלאכה – לרבות מוסכים, נגריות, מסגריות ובתי מלאכה אחרים	82.83 ש"ח
5	מתקני תקשורת סולארית לרבות אנטנות סולריות ואנטנות תקשורת ומבנים יבילים	97.01 ש"ח
6	קרקע תפוסה , המשמשת למסחר מכל סוג, לתעשייה , ולאחסנת חומרי מחצבים ובנייה ועריכת אירועים	3.39 ש"ח
7	סככות ומבנים יבילים המשמשים למטרת מסחר ומתן שירותים מכל סוג .	81.73 ש"ח

ד. הסדרי תשלום הארנונה ומועדי התשלום :

1. בתוקף סמכותה מודיעה המועצה, כי המועד לתשלום מלוא חיוב הארנונה לשנת 2027 יחול ביום 1 בינואר 2027
2. תשלום מלוא הארנונה עד ליום 31/03/2027 יזכה את המשלם ב – 2% הנחה.
3. תשלום הארנונה בהוראת קבע בבנק או בגביה מרוכזת, יזכה את המשלם ב-2% הנחה.
4. הסדר תשלומים יתבצע ע"י תשלום מלוא הארנונה בהפקדה מראש של 6 שיקים שווים חודשיים לפירעון מדי חודשיים/בהוראת קבע בנקאית תזכה המשלם בהנחה של 2%.
5. אי פירעון אחד התשלומים בהסדר התשלומים כמפורט לעיל, במועד הנקוב בהסדר עם התושב, יאפשר למועצה את דרישת יתרת מלוא החיוב השנתי לרבות הפרשי הצמדה וריבית כחוק.
6. אדם שהחזיק נכס לאחר ה-1 בינואר 2027 ,יחויב באופן יחסי למספר החודשים בהם החזיק בנכס .
7. עפ"י הוראות חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) התש"מ 1980 – ,יתווספו לארנונה הכללית המשתלמת עפ"י הסדר תשלומים – הפרשי ריבית ההצמדה.
8. מחזיק או בעל נכס המבקש אישור למנהל מקרקעי ישראל או ללשכת רישום המקרקעין ישלם את מלוא החיובים אותם חויב עד למועד הבקשה .
9. אם ההחזקה ו/או הבעלות בנכס נמצאים בידי יותר מאדם אחד, החיוב בארנונה עפ"י צו זה מוטל עליהם ביחד ולחוד.

ה. הנחות לארנונה:

1. הנחות תינתנה בהתאם להוראות תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג 1993 או הוראת חיקוק שתבוא במקומן .ההנחות יינתנו עבור מבנה מגורים ו/או עסקים קטנים כהגדרתם בתקנות.
2. בקשות להנחה תוגשנה עד ליום 15/2/2027 כולל האשורים הרלוונטיים המעידים על גובה ההכנסות של המשפחה .
3. א-לשכירים ומקבלי קצבאות - ממוצע ההכנסות ל-12 חודשים של השנה 2026, או אישור על גובה הקצבה מביטוח לאומי, או אשור על גובהה הקצבה מביטוח לאומי .
   ב- לעצמאיים - שומת מס הכנסה לשנת המס 2025 ו/או 2026.
4. כפל הנחות :- מגיש הבקשה להנחה זכאי להנחה אחת המטיבה לו . אין כפל הנחות

5. ועדת ההנחות זכאית לדרוש כל מסמך רלוונטי ואו הבהרות נוספות , בכדי להחליט בגובה ההנחה.
6. שיעור ההנחה בטבלת ההנחות לפי מספר הנפשות מול ההכנסה החודשית הממוצעת , הינו הרף המקסימלי והמועצה אינה חייבת להעניק שיעורי המקסימום.
7. במידה ומתגלה לוועדת ההנחות נתונים שאינם נכונים תהיה זכאית לפסול את הבקשה.
8. **<u>ריכוז הסעיפים הרלוונטיים להנחות בארנונה :</u>**

תיאור הנחה	תקנה מס׳	אחוז הנחה	הגבלה בשטח	תנאים +
אזרח ותיק שאינו מקבל גמלת הבטחת הכנסה ומקבל : -קצבת זקנה -קצבת שאירים -קצבת נכות בשל פגיעת עבודה.	2(א)(1)(א)	25%	עד 100 מטר	*המבקש הינו בגיל המתאים. *אישור רשמי מן המוסד נותן הגמלה.
אזרח ותיק (העומד בקריטריונים על פי חוק אזרחים ותיקים)	סעיף 9(ג) לחוק אזרחים ותיקים.	30%	עד 100 מטר	*מבקש מחזיק בנכס. *מבקש הינו בגיל המתאים. *סך כל הכנסות מכל מקור אינו עולה על 100% מהשכר הממוצע במשק. *במידה ויש בדירה יותר מאזרח ותיק אחד, סך כל ההכנסות מכל מקור לא יעלה על 150% מהשכר הממוצע במשק.
אזרח ותיק המקבל קצבת זקנה לנכה ו.	סעיף 2 לתקנות האזרחים הוותיקים.	עד 100%	עד 100 מטר	*המבקש הינו בגיל המתאים. *מחזיק בנכס נשוא הבקשה. *אישור רשמי מן המוסד נותן הקצבה.
אזרח ותיק המקבל גמלת סיעוד.	2(א)(7)(ג)	עד 70%	---	*מחזיק בנכס נשוא הבקשה. *אישור רשמי מן המוסד נותן הגמלה.
עיוור	2(א)(5)	עד 90%	---	*הגשת מסמכים חתומים מן המוסד נותן דיווח על מצב בריאותי.
נכות אי כושר *נכה הזכאי לקצבה חודשית ודרגת נכותו היא <u>75% ומעלה</u> . -נכה שטרם קיבל קיצבת זקנה ודרגת אי כושר צמיתה והיא 75% ומעלה	2(א)(2)	עד 80%	---	*מחזיק בנכס נשוא הבקשה לרבות דייר בהוסטל או דיור מוגן בהתאם לחוזר משרדנו מס׳ 766. *אישור רשמי מן המוסד נותן הגמלה *קבלת הגמלה מותנית בקבלת קצבה חודשית.
נכות רפואית בשיעור של <u>90%</u> ומעלה <u>או</u> מי שטרם קבלת קצבת הזקנה נקבעה לו נכות.	2(א)(3)	עד 40%	---	*מחזיק בנכס נשוא הבקשה. *הוגשה בקשה חתומה. *נמסרו מסמכים להוכחת זכאות מכל מקור שהוא. כגון : מס הכנסה, ביטוח לאומי, משרד העבודה וכד׳.

מקבלי גמלה לילד/ה נכה	2(א)(11)	עד 33%	עד 100 מ״ר	*גיל הילד אינו רלוונטי(יכול להיות בכל גיל). יש להציג אישור מביטוח לאומי על גמלת ילד נכה, טרם היותו בוגר. עבור ילדים מעל גיל 18 – יש לצרף צילום ת.ז + ספח של הילד, לבדיקת מקום המגורים של הילד והתאמתו לכתובת מבקש ההנחה .
הורה עצמאי הורה מטפל באופן עצמאי בילדים המתגוררים איתו.	2(א)(10)	עד 20%	---	*הגשת בקשה חתומה. *מסירת מסמכים להוכחת החזקה הבלעדית לילדים (צילום ת.ז)
הנחה על פי מבחן הכנסה	2(א)(8)	בהתאם לטבלת הכנסה של משרד פנים ובהפחתה של 10% מכל מדרגה	עד 100 מ״ר	*בהתאם לטבלת הכנסה ובהפחתה של 10% מכל מדרגה *הגשת בקשה חתומה + מסמכים שלמים
הנחה על פי מבחן הכנסה למי שמקבל <u>הבטחת הכנסה</u>		עד 70%	---	*אישור רשמי מן המוסד נותן הגמלה מפורט לכל השנה.
הנחות לעסקים	14ג	שיעור ההנחה זהה לזו שניתן לו על שבחזקתו לגבי 40 מ״ר הראשונים	---	*ועדת ההנחות בלבד זכאית לתת את ההנחה. *על המבקש לעמוד בתנאים שלהלן : -הוא בעל העסק ואין הוא בעל עסק נוסף. -שטחו של העסק אינו עולה על 75 מטרים. -מלאו לו 65 שנה- לאישה 60 שנה. -מחזור העסקאות שלו בכל עסקיו אינו עולה על 240000 ₪ (צמוד למדד) -הוא זכאי להנחה מארנונה, לפי תקנה 2(8), בעד דירת המגורים שבה הוא מחזיק.
הנחת תשלום מראש	תקנה 13 בתקנות הסדרים במשק המדינה.	עד 2%	---	*מחזיק ששילם ארנונה כללית בתשלום אחד בתחילת שנת הכספים. * לא יאוחר מיום 31 במרס של אותה שנת כספים.
בניין ריק	תקנה מס׳ 13	*עד 6 חודשים – עד 100% *מהחודש ה 7 עד החודש ה – 12 – עד 66.66% * מהחודש ה 13 עד החודש ה – 36 – עד	--	*המבקש מחזיק בנכס. *המבקש הודיע במועד או הוכיח שהנכס היה ריק. *לא תינתן הנחה בגין נכס ריק לתקופה הפחותה מ-30 יום * הגשת בקשה בכתב.

		50%		
בניין חדש	תקנה מס' 12	עד 12 חודשים – עד 100%	--	*המבקש מחזיק בנכס. *מיום שהסתיימה בניית הנכס והוא ראוי לשימוש ואין משתמשים בו תקופה רצופה.
נכס שנהרס/בשיפוץ	סעיף 74 לצו המועצות המקומיות	100% לשלוש שנים מרגע מסירת ההודעה.	--	*הנכס "נהרס" או "בשיפוץ" במידה שאי אפשר לשבת בו. המחזיק מסר הודעה בכתב על היות הנכס לא ראוי לשימוש.

9. הנחה לנזקק :- ועדת ההנחות זכאית להעניק הנחה שאינו עולה על 70% לתושב שהוגדר כתושב נזקק. והתושב הנזקק מוגדר לכל בן אדם הזקוק לטיפול רפואי ממושך לו ואו לאחד מבני משפחתו או כל מי שנפגע קשות במקור הכנסתו שהביא אותו למצב כלכלי קשה.

10. השכירים והעצמאיים זכאים להנחה לפי טבלת הדירוג של ההכנסה מול מספר הנפשות כמפורט להלן :-

א. <u>מספר הנפשות בתא המשפחתי</u> : בני הזוג והילדים הגרים בתא המשפחתי <u>שאין להם הכנסה עצמית</u> משלהם באישור המוסד לביטוח לאומי .

ב. <u>ההכנסה של המשפחה</u> :, הינה ממוצע ההכנסות ברוטו בתלושי השכר של כל שנת 2026 של בני הזוג והמתגוררים בתא המשפחתי , ואו ממוצע ההכנסות השנתי שלהם לפי הגבוהה מביניהם.

טבלת הנחות מרכזת 2026- שתעודכן כפי שיפורסם בעתיד עבור שנת 2027. בהתאם לתקנות הארנונה התשנ"ג 1993

מס' נפשות	הכנסה חודשית ממוצעת למשפחה ב-₪ (ברוטו) בשנת הכספים 2025			
1	עד 3,513	מעל 3,513 ועד 4,295	מעל 4,295 ועד 5,076	מעל 5,076 ועד 5,857
2	עד 5,621	מעל 5,621 ועד 6,872	מעל 6,872 ועד 8,122	מעל 8,122 ועד 9,372
3	עד 7,449	מעל 7,449 ועד 9,106	מעל 9,106 ועד 10,762	מעל 10,762 ועד 12,417
4	עד 8,996	מעל 8,996 ועד 10,996	מעל 10,996 ועד 12,995	מעל 12,995 ועד 14,994
5	עד 10,541	מעל 10,541 ועד 12,886	מעל 12,886 ועד 15,229	מעל 15,229 ועד 17,572
6	עד 11,948	מעל 11,948 ועד 14,604	מעל 14,604 ועד 17,259	מעל 17,259 ועד 19,914
7	עד 13,352	מעל 13,352 ועד 16,322	מעל 16,322 ועד 19,290	מעל 19,290 ועד 22,257
8	עד 14,618	מעל 14,618 ועד 17,868	מעל 17,868 ועד 21,117	מעל 21,117 ועד 24,366
9	עד 15,743	מעל 15,743 ועד 19,243	מעל 19,243 ועד 22,742	מעל 22,742 ועד 26,240
10 ומעלה	ל-9 הראשונים: עד 15,743 לכל אדם נוסף מהעשירי והלאה: תוספת של עד 1,125 לאדם הנוסף	ל-9 הראשונים: מעל 15,743 ועד 19,243 לכל אדם נוסף מהעשירי והלאה: תוספת של עד 1,374 לאדם הנוסף	ל-9 הראשונים: מעל 19,243 ועד 22,742 לכל אדם נוסף מהעשירי והלאה: תוספת של עד 1,624 לאדם הנוסף	ל-9 הראשונים: מעל 22,742 ועד 26,240 לכל אדם נוסף מהעשירי והלאה: תוספת של עד 1,874 לאדם הנוסף
שיעור הנחה	**עד 80%**	**עד 60%**	**עד 40%**	**עד 20%**

*יתכנו שינויים בטבלה לפי החלטת משרד הפנים
*מטבלת משרד הפנים מופחתים 10%
*ההנחה מוגבלת ב-100 מ"ר ראשונים

יש להגיש עם הבקשה :

1. טופס בקשה מלא וחתום / מילוי טופס
2. תעודות זהות של מגיש הבקשה (כולל ספח בן הזוג והילדים)
3. כתובת מעודכנת מלאה , ומספר טלפון נייד / רגיל
4. צילום צ'ק או אישור ניהול חשבון בנק

5. המתגוררים בשכירות יש לצרף חוזה שכירות עדכני חתום ע"י שני הצדדים.
6. (בחוזה שכירות לתקופה קצרה משנה, תחול חובת תשלום הארנונה על המשכיר והוא לא יהא זכאי להנחה בנכס)

11. במידה ומתגלה סתירה כלשהיא בצו זה , פתרונה יתבסס על סמך תקנות הארנונה במקור משנת 1993 על תיקוניהם.
12. החלטת ועדת ההנחות ו/או המועצה, לפי העניין תינתן בתוך 60 ימים מקבלת הבקשה להנחה.
13. לא תינתן הנחה אלא אם שולמה יתרת הארנונה הכללית שהוטלה על הנכס בתשלום אחד מראש, או לפי הסדר תשלומים אחר להנחת דעתה של הרשות המקומית .
14. ביטול הנחה: זכאי להנחה שלא פרע במלואה את יתרת הארנונה שהוטלה על הנכס בשנת הכספים, עד יום 31 לדצמבר של אותה שנה, תהיה ההנחה שנקבעה לו בטלה מאותו יום ותיווסף ליתרת הארנונה.
15. **<u>שטחים בבניין המשמש למגורים הפטורים מארנונה :</u>**
    1. חנייה : - שטח מקורה ושאינו מקורה המשמש לחניית רכב .
    2. שטח גג מרוצף שאינו מקורה ויש אליו גישה מתוך הבניין .
    3. מקלט המאושר בהיתר הבניה עד 9 מ"ר ראשונים לפי חוק התכנון והבנייה.
    4. מחסן צדדי שאינו עולה על 9 מ"ר.
    5. קומת עמודים פתוחה .
    6. מרפסת פתוחה .
    7. מדרגות לגג.

16. **<u>ערר על קביעת ארנונה :</u>**

מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

א. נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו .
ב. הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו- 269 לפקודות העיריות.
ג. מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך 60 יום מיום קבלת ההשגה .
ד. לא השיב מנהל הארנונה תוך 60 יום – ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל זאת ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר, תוך תקופה זו, .
ה. הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו, רשאי תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערער עליה לפני ועדת ערר .

ו. על החלטת ועדת ערר רשאים העורר ומנהל הארנונה לערער לפני בית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצא תחום הרשות המקומית. הערעור יוגש תוך 30 יום מיום מסירת ההחלטה למערער.

חאג' נידאל

ראש המועצה המקומית
כאוכב אבו אלהיג'א
יוני 2026