<u>דברי הסבר להחלטה בדבר ארנונה כללית לשנת 2026</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 2025 ,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 2026 עומד על 1.626% .המהווה עליה ממוצעת של מדד יוקר המחייה בשנה החולפת עם שיעור עליית מדד השכר של המגזר הציבורי .

3. אשר על כן, מבוקש לאשר את טיוטת צו הארנונה לשנת 2026 בנוסחו המצ"ב.

חאג' נידאל

ראש המועצה המקומית
כאוכב אבו אלהיג'א

יוני 2025

המועצה המקומית כאוכב

<u>החלטה בדבר הטלת ארנונה כללית -צו ארנונה - לשנת 2026</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" -

בנינים 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 2026 יגיש למועצה, עד ליום 15/03/2026 ,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	40.92 ש"ח
2	משרדים, שירותים , מסחר מסעדות , והוסטלים ,קופות חולים	80.38 ש"ח
3	מתקני מים וביוב ו/או מתקני שאיבה ו/או דחיפת מים	80.38 ש"ח
4	מלאכה – לרבות מוסכים, נגריות, מסגריות ובתי מלאכה אחרים	80.38 ש"ח
5	מתקני תקשורת סולארית לרבות אנטנות סולריות ואנטנות תקשורת ומבנים יבילים	94.14 ש"ח
6	קרקע תפוסה , המשמשת למסחר מכל סוג, לתעשייה , ולאחסנת חומרי מחצבים ובנייה ועריכת אירועים	3.29 ש"ח
7	סככות ומבנים יבילים המשמשים למטרת מסחר ומתן שירותים מכל סוג .	79.31 ש"ח

ד. הסדרי תשלום הארנונה ומועדי התשלום :

1. בתוקף סמכותה מודיעה המועצה, כי המועד לתשלום מלוא חיוב הארנונה לשנת 2026 יחול ביום 1 בינואר 2026
2. תשלום מלוא הארנונה עד ליום 31/03/2026 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 2025 ,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 15/2/2026 כולל האשורים הרלוונטיים המעידים על גובה ההכנסות של המשפחה .
3. א-לשכירים ומקבלי קצבאות - ממוצע ההכנסות תלושי שכר לחדשים 10+11+12/2025 או ממוצע ההכנסות ל-12 חודשים של השנה 2025 , או אישור על גובה הקצבה מביטוח לאומי, או אשור על גובהה הקצבה מביטוח לאומי .
   ב- לעצמאיים - שומת מס הכנסה לשנת המס 2023 ו/או 2024.
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 <u>שאינו</u> מקבל גמלת הבטחת הכנסה <u>ומקבל</u> : -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	---	*בהתאם לטבלת הכנסה *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 50%	--	*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.

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 שלושת החדשים אוקטובר –דצמבר לשנת 2025 של בני הזוג והמתגוררים בתא המשפחתי , ואו ממוצע ההכנסות השנתי שלהם לפי הגבוהה מבניהם.

טבלת הנחות מרכזת 2025- שתעודכן כפי שיפורסם בעתיד עבור שנת 2026. בהתאם לתקנות הארנונה התשנ"ג 1993

מספר הנפשות	הכנסה חודשית ממוצעת בשקלים חדשים בשנת הכספים 2025			
1	עד 3,218	3,701 - 3,218	4,184 - 3,701	5,880 - 4,184
2	עד 4,826	5,550 - 4,826	6,274 - 5,550	8,818 - 6,274
3	עד 5,599	6,439 - 5,599	7,279 - 6,439	10,230 - 7,279
4	עד 6,371	7,327 - 6,371	8,282 - 7,327	11,640 - 8,282
5	עד 8,155	9,378 - 8,155	10,601 - 9,378	14,899 - 10,601
6	עד 9,939	11,429 - 9,939	12,920 - 11,429	18,159 - 12,920
שיעור ההנחה	**עד 80%**	**עד 60%**	**עד 40%**	**עד 20%**
7	עד 11,722	13,481 - 11,722	15,239 - 13,481	21,418 - 15,239
8	עד 13,506	15,532 - 13,506	17,558 - 15,532	24,677 - 17,558
9	עד 15,290	17,583 - 15,290	19,877 - 17,583	27,936 - 19,877
10 ומעלה	1,699 לנפש	1,954 לנפש	2,209 לנפש	3,104 לנפש
שיעור ההנחה	**עד 90%**	**עד 70%**	**עד 50%**	**עד 30%**

*יתכנו שינויים בטבלה לפי החלטת משרד הפנים

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 2025