

פרוטוקול מס' 4/14/24 של ישיבת הנהלת המועצה האזורית מטה
יהודה שהתקיימה ביום רביעי, י"ד באייר תשפ"ד 22/05/2024
בחדר הישיבות במועצה.

ישיבה שלא מן המניין לאישור צו מיסים 2025

נוכחים:

אבישי כהן - ראש המועצה

שמעון בטאט- מנכ"ל המועצה

אפרת טובול שלף- סגנית ומ"מ ראש המועצה

אסנת ורטמן ברוכים- סגנית ראש המועצה

דגנית אבדר-אורה

מוריה שוקר- גבעת יערים

גל שוורץ- גבעת ישעיהו

אילנה דוד -זכריה

חנניה יפרח- זנוח

ראובן צמח- מוצא עילית

איאס שביטה- נווה שלום

ראיד עוודאלה- עין נקובה

דוד מלול – צובה

איזי אלקון- קריית ענבים

דוד דרמולוביץ-רמת רחל

מוטי ועקנין -שואבה

חיים גבאי – תירוש

סדר יום:

מועצה האזורית מטה יהודה

צו ארנונה לשנת 2025

מתוקף סמכותה בחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), התשנ"ב- 1992
ובהתאם להחלטת המועצה האזורית מטה יהודה מיום _____ מודיעה המועצה כי הארנונה
הכללית לשנת הכספים 2025 תהיה כמפורט להלן:

פרק א' - מבוא:

עקרונות כלליים

1. תעריפי הארנונה לשנת 2025 עלו בשיעור של 5.29% לעומת תעריפי שנת 2024 בהתאם לחוק ולהנחיות משרד הפנים.
2. תעריפי הארנונה יחולו על כל הנכסים, שבתחום שיפוט המועצה ויקבעו לכל יחידת שטח של מטר רבוע לפי העניין, בהתאם לשימוש בנכס, לסוג הנכס ולאזור, כמפורט בהודעה זו.
3. למען הסר ספק, החיוב על פי צו ארנונה זה הינו בגין ארנונה כללית בלבד ואינו כולל חיוב בגין ארנונת ועד מקומי ו/או כל חיוב אחר.

הגדרות

4. בצו זה יהיו למונחים שהוגדרו בפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש] ובצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) התשי"ח-1958 אותן הגדרות, כפי שיש להם בפקודה ו/או לפי הצו ו/או לפי תקנות ההסדרים במשק המדינה והמונחים המפורטים להלן יהיו כפי הגדרתם ובמובן כמבואר לצדס:
"מחזיק" – אדם לרבות תאגיד, או חבר אנשים (בין מאוגד ובין בלתי מאוגד) ולרבות נושא תפקיד על פי דין, ובכלל אלה מנהל מקרקעי ישראל, האפוטרופוס הכללי, הקרן הקיימת לישראל והסוכנות היהודית לארץ ישראל, המחזיק בפועל או הזכאי להחזיק גם אם אינו מחזיק בפועל, במקרקעין.
"קרקע חקלאית" – קרקע שייעודה בתכנית שהוכנה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, או כל דין שקדם לו, היינו לחקלאות, או שהוכרזה כקרקע חקלאית על פי החוק האמור, למעט שטח קרקע כאמור עליו בנוי בנין או מותקן עמוד חשמל או עמוד טלפון או שעל פניו או מתחתיו עומדים צינור ו/או תעלה להולכת מים, מי ביוב או נוזלים אחרים, או להולכת גז, או עובדים קווי טלפון ו/או טלגרף.
"בנין" – מבנה שבנייתו טעונה היתר על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, אילו נבנה ביום קבלת החלטה זו.
"קרקע תפוסה" – קרקע שאינה קרקע חקלאית ואינה בנין המוחזקת או שמשמשים בה או מנצלים אותה באופן המונע, מפריע, או אינו מאפשר שימוש בה בידי הזולת לרבות שטח מגודר, סלול או מרוצף ולרבות מסלולי הסעה, המראה ו/או נחיתה למטוסים ולמעט שטח קרקע עד לשטח של דונם אחד המוחזק יחד עם הבנין המשמש למגורים.
"אדמת בנין" – נכס מקרקעין אשר הוחל בו בבניית בנין ועבודת הבניה ההקמה וההתקנה שלו טרם הסתיימו או שטרם ניתן להשתמש בבנין למטרה לה נועד, או קרקע שבה בנין הרוס, הכל למעט הקרקע שמסביב לבנין האמור, ולמעט קרקע שעליה הוחל בבניית בנין ובנייתו לא הושלמה תוך תקופה של 36 חודשים מהיום בו ניתן לראשונה היתר לבנייתו (שתחושב כקרקע תפוסה).

פרק ב' - שיטת המדידה ושטח הנכס לחיוב:

5. חישוב שטחם של נכסים שהם בנין יחושב לפי שטחו החיצוני (ברוטו) של הבנין, וזאת בכפוף לאמור להלן:
 - א. קירות חיצוניים שעוביים מעל 30 ס"מ, יחויבו עד 30 ס"מ בלבד.
 - ב. חדר הסקה בשטח של עד 10 מ"ר לא יחויב בארנונה.
 - ג. יחידת שטח במבנה המשמש למגורים שגובה התקרה בה הוא עד 180 ס"מ, ולא נעשה בו כל שימוש – פטורה. ואולם אם נעשה בה שימוש כלשהו, הסיווג של אותה יחידה ייקבע על פי השימוש בפועל.
6. בגין שטחים משותפים יתווסף לכל שטח יחידה, חלק יחסי מהשטח המשותף, הן הבנוי והן בקרקע, כיחס שבין שטח היחידה בה הוא מחזיק לכלל שטחי היחידות בבנין.

7. היה שטח משותף, בשימוש מעורב – למגורים ושלא למגורים, יחויב השטח בהתאם ליחס בין השטח הכולל של יחידות המגורים לשטח הכולל של יתרת היחידות.

פרק ג' - תעריפי הארנונה:

8. הארנונה הכללית נקבעת בהתאם לאזורים והסיווגים שיפורטו להלן. הסכומים המופיעים להלן מבטאים את שיעורי הארנונה בשקלים חדשים לכל מ"ר, למעט אם נקבע במפורש אחרת, הכל בהתאם לנתונים הקבועים בצו זה.

9. כל התעריפים הנקובים בצו יעודכנו על פי הוראות כל דין.

פרק ד' – אזורים:

אזור א': נכסים הנמצאים בתחומו של ישוב ושטחי חקלאות בתחום המשבצת של הישוב.

אזור ב': נכסים שאינם נמצאים בתחומו של ישוב כלשהו.

אזור ג': שטחי אזורי תעשייה חדשים שהוקמו לאחר שנת 2000 במסגרת מנהלת משותפת מטה יהודה- בית שמש.

פרק ה' - סיווגים:

סוג נכס	אזור ג' תעריף	סוג נכס	אזור ב' תעריף	סוג נכס	אזור א' תעריף	
1. מבני מגורים:						
		159	61.37 ₪	102-158	46.64 ₪	1.1 מבנה המשמש למגורים;
		536	50.93 ₪	535	42.09 ₪	1.2 מבנה המשמש לבית אבות;
417	106.77 ₪	415	14.84 ₪	404	13.01 ₪	1.3 מבנה המשמש למחסן ביתי ו/או בצמוד למבנה מגורים;
2. מבנים שאינם משמשים למגורים:						
2.1 תעשייה:						
451	155.68 ₪	441	80.30 ₪	440	38.20 ₪	2.1.1 בניין המשמש לתעשייה לרבות מחסנים ומגדלי מים;
		486	32.37 ₪	485	28.91 ₪	2.1.2 יקבים
2.2 מלאכה:						

317	156.05 ₪	300	94.49 ₪	301	70.47 ₪	מלאכה לרבות מחסנים;	2.2.1
משרדים, שירותים ומסחר:							2.3
356	266.97 ₪	350	139.90 ₪	351	109.28 ₪	מבנה כלשהו, כולל סככות, המשמש למשרד, לעסק, שירותים או מסחר, לרבות מחסנים, מסעדות, מזנונים, אולמי שמחות.	2.3.1
		355	190.92 ₪	354	141.33 ₪	מבנה המשמש לתחנת דלק ו/או מבנה הנמצא בשטח תחנת דלק, לרבות שטחים מקורים ושטחי שירות במתחם תחנת דלק;	2.3.3
742	903.54 ₪	740	716.07 ₪	741	567.90 ₪	בנקים וחברות ביטוח;	2.3.4
		531	79.34 ₪	530	79.34 ₪	מוסדות חינוך, תרבות, סיעוד ובריאות וכו';	2.3.5
542	104.8 ₪	541	137.37 ₪	540	104.08 ₪	מבנים המשמשים למכונים רפואיים וכד' לרבות מחסנים.	2.3.6
		215	58.83 ₪	211	47.27 ₪	בנינים כלשהם המשמשים למלונאות, קיט ונופש וכד' כולל מחסנים וחדרי אוכל	2.3.7
מבנים לחקלאות:							2.4



		331	₪ 67.47	330	₪ 56.44	שירותים חקלאיים לרבות מחסנים	2.4.1
		476	₪ 2.69	475	₪ 0.44	בנין המשמש לחקלאות וגידול בעלי חיים, לרבות רפתות, מתבנים, לולים, מחסנים שאינם עפ"י סעיף 2.4.1, חממות וכו'	2.4.2
		461	₪ 73.42	460	₪ 27.93	בניינים כלשהם המשמשים למפעלים חקלאיים;	2.4.3
		481	₪ 32.38	480	₪ 27.57	בניינים המשמשים כמגרות ואסמים;	2.4.4
תשתיות:							2.5
		724	203.41 ₪	723	₪ 151.85	מבנים המשמשים לתחנת מיתוג ו/או לתחנות כוח לחשמל;	2.5.1
		830	136.84 ₪	829	₪ 98.68	תחנת ממסר, תחנת כח ו/או טרנספורמציה;	2.5.2
מבנים שונים:							2.6
		860	₪ 79.35	861	₪ 52.87	בריכות שחיה בתשלום;	2.6.1
		865	₪ 21.89	866	₪ 21.89	בריכות שחיה שלא בתשלום (עד 40 מ"ר);	2.6.2
		865	₪ 7.30	866	₪ 7.30	בריכות שחיה שלא בתשלום (מעל 40 מ"ר לכל מ"ר נוסף);	2.6.3
		720	149.52 ₪	722	₪ 129.01	מבנים המשמשים לאולפני הסרטה	2.6.4



						ו/או שידור ו/או הקלטה;	
		811	158.59 ₪	810	114.15 ₪	בריכות אגירה הבנויות מבטון;	2.6.5
		812	79.35 ₪	813	53.71 ₪	מבנים למכוני מים, בארות וסכרים;	2.6.6
חניונים:							2.7
784	20.72 ₪	780	5.48 ₪	781	4.33 ₪	שטחים המשמשים לחניית רכב לצורכי עסקים ללא תשלום;	2.7.1
		783	16.69 ₪	782	13.23 ₪	שטחים המשמשים לחניית רכב בתשלום;	2.7.2
נכסים אחרים:							2.8
419	124.83 ₪	403	57.36 ₪	414	29.71 ₪	כל בניין אשר לא פורט בסעיפים 2.1-2.7 לעיל;	2.8.1
מערכת סולארית הממוקמת על גג נכס:							2.9
609	0.507 ₪	608	0.395 ₪	607	0.224 ₪	לכל מי"ר שמעל 0.2 דונם ועד דונם 1	2.9.1
609	0.259 ₪	608	0.169 ₪	607	0.112 ₪	לכל מי"ר שמעל 1 דונם ועד 2 דונם	2.9.2
609	0.134 ₪	608	0.090 ₪	607	0.057 ₪	לכל מי"ר שמעל 2 דונם	2.9.3
מערכת סולארית שאינה ממוקמת על גג נכס:							2.9.4
618	1.412 ₪	617	1.016 ₪	616	0.677 ₪	בשטח של עד 10 דונם (למי"ר)	2.9.5



618	1.106 ₪	617	0.791 ₪	616	0.451 ₪	לכל מי"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם	2.9. 4
618	0.507 ₪	617	0.395 ₪	616	0.225 ₪	לכל מי"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם	2.9. 5
618	0.259 ₪	617	0.169 ₪	616	0.112 ₪	לכל מי"ר שמעל 750 דונם	2.9. 6
קרקע תפוסה המשמשת למערכת סולארית:							2.9. 7
630	1.412 ₪	629	1.016 ₪	628	0.677 ₪	בשטח של 10 דונם (למי"ר)	2.9. 8
630	1.016 ₪	629	0.541 ₪	628	0.361 ₪	לכל מי"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם	2.9. 9
630	0.507 ₪	629	0.283 ₪	628	0.169 ₪	לכל מי"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם	2.9. 10
630	0.203 ₪	629	0.134 ₪	628	0.084 ₪	לכל מי"ר שמעל 750 דונם	2.9. 11

קרקעות:							3
		430	31.19 ₪	431	28.83 ₪	שטחים המשמשים לחציבה ו/או לכריה לפי רישיון החציבה ו/או שטחי החציבה ו/או שטחי הכריה בפועל;	3.1
		435	19.08 ₪	436	18.11 ₪	קרקע תפוסה לכריה וחציבה לפי רישיון החציבה או הכריה;	3.2



318	₪ 20.72	310	₪ 61.73	316	₪ 51.42	תחנת דלק (למעט המבנים שחויבו עפ"י סעיף 2.3.3 לעיל);	3.3
716	₪ 20.48	714	₪ 17.07	712	₪ 12.82	שטחים המשמשים לשמחות, אירועים, מופעים, תצוגות וכו';	3.4
		875	₪ 17.98	876	₪ 14.30	שטחים המשמשים לקיט ונופש, למעט שטח הבניינים והחניה;	3.5
709	₪ 20.72	700	₪ 10.94	701	₪ 0.40	קרקע תפוסה במבנים ו/או בציווד כלשהו, לרבות מתקנים ודרכים ותעלות של שירות בגין חשמל, טלפון, מים, ביוב, נפט, גז, אגירת שפכי מפעלים ואחרים;	3.6
		719	₪ 1.32	718	₪ 0.92	שטחי אגמים, בריכות החדרה וכדומה;	3.7
		730	₪ 11.36	729	₪ 10.79	שטחים שאינם בנויים המשמשים לצרכים של הסרטה ו/או הקלטה ו/או שידורי תקשורת;	3.8
		732	₪ 5.64	731	₪ 5.35	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח;	3.9
						אדמה חקלאית:	3.10
		601	₪ 0.0575	600	₪ 0.0115	אדמה חקלאית מכל סוג שהוא;	3.10.1

		606	0.0162 ₪	605	0.0115 ₪	אדמת מרעה ;	3.10. 2
710	20.72 ₪	705	10.93 ₪	706	8.61 ₪	שטחים אחרים אשר לא פורטו בסעיפים 3.1- 3.11 לעיל (למעט שטחים שהם אדמת בניין ושטחים המשמשים לחקלאות, וכולל שטחים המשמשים למזבלות)	3.11

פרק ו' - מועדי התשלום, הסדרי תשלומים, הנחות ופטורים:

מועדי תשלום

10. המועד החוקי לתשלום ארנונה כללית לשנת הכספים 2025 הינו: 01/01/2025
11. לנחות התושבים, ניתן לשלם את הארנונה הכללית ב-6 תשלומים זו-חודשיים צמודים בתאריכים: 15/01/2025, 15/03/2025, 15/05/2025, 15/07/2025, 15/09/2025, 15/11/2025 (להלן: "הסדר תשלומים").
12. אי פירעון שני תשלומים במועדם, במסגרת הסדר תשלומים, יביא לביטול ההסדר ולגביית יתרת התשלום השנתית בתוספת תשלום פיגורים, בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התשי"ס-1980 (להלן: "חוק ריבית והצמדה").
13. כל תשלום במסגרת הסדר תשלומים או על פי הוראת קבע, המשולם במועדו, ישולם בתוספת הפרשי הצמדה, בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תשי"ס-1980.

הנחות

14. הנחה למשלמים מראש את מלוא הארנונה
 - א. למשלמים מראש את כל הארנונה השנתית, עד ליום 31 בינואר 2025, תינתן הנחה של 2% משיעור הארנונה השנתי, וזאת בכפוף לכך שאין לחובתם חובות ארנונה קודמים.
 - ב. למשלמים בהסדרי תשלום (הוראת קבע לבנק) תינתן הנחה בשיעור 2% על שיעורי הארנונה. ביטול הוראת הקבע במהלך שנת הכספים, יגרור ביטול ההנחה מתחילת שנת הכספים.

הנחות אחרות

- א. המועצה מאמצת את ההנחות שנקבעו בתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחות מארנונה), בשיעורן המרבי, למעט סעיף 13 (א) (3) לפרק ה' לתקנות, אשר לא יחול על צו מסים זה.
- ב. תנאי למתן הנחה הנו רישום כדין במרשם האוכלוסין במשרד הפנים.

- ג. שיעור הארנונה שיחול על שטח הקרקע בבריכות שחיה בתשלום בתוך הישובים יהיה 1/3 מהתעריף הקבוע בסעיף 2.6.1 לעיל, ובלבד שהישוב משתמש בשטח זה לא בעונות הרחצה, לצורכי ציבור.
- ד. תושב הזכאי להנחה, אשר לא יפרע במלואה את יתרת הארנונה עד לסוף שנת המס, תהיה ההנחה שנקבעה לו בטלה ותיווסף ליתרת הארנונה.

פטורים

16. מבני ציבור לשימוש הקהילה, שהשימוש בהם נעשה ללא תשלום ושהנם ללא כוונת רווח, וכן כניסות מקורות, מרפסות פתוחות, קומות עמודים פתוחות, מקלט (למעט חדר ממי"ד) פטורים מתשלום ארנונה.
17. מכולות וצרכניות בבעלות הישובים ואשר השטח הכולל שלהם הנו עד 150 מ"ר פטורות מארנונה. השטח מעל 150 מ"ר יחויב בסיווג עסקים ומסחר.

מתן אישורים/תעודות

18. בעל נכס המבקש מהמועצה אישור בדבר סילוק חובות למועצה, לצורך רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין, או לכל צורך אחר, יחויב לשלם למועצה את מלוא חובותיו במזומן, וכן חיובים אשר יתולו עליו עד למועד תום תוקף האישור המבוקש.

פרק ז' - השגה וערר:

19. החולק על סכום הארנונה שהוטלה עליו, רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום השנתית, להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מן הטענות הבאות:
- א. הנכס שבשלו נדרש התשלום, אינו מצוי באזור, שנקבע בהודעת התשלום.
 - ב. נפלה בהודעת התשלום טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו.
 - ג. הוא אינו מחזיק בנכס, כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.
 - ד. היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, שהוא אינו בעל שליטה בו, או שחוב הארנונה בשל אותו נכס נפרע בידי המחזיק בנכס.
20. הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת הערר.



אבישי כהן

ראש המועצה



שמעון בטאט

מנכ"ל המועצה