

# סקר נכסים - שאלות ותשובות

בימים אלו החלה המועצה בביצוע סקר נכסים. את הסקר מבצעת חברת "מידות שירותים מוניציפאליים בע"מ" המתמחה בנושא בליווי ובפיקוח המועצה.

בתום הסקר יישלח לכל מחזיק אשר יחול שינוי בשטח הנכס שלו - תשריט מעודכן בצירוף הודעת שומה.

להלן מקבץ שאלות ותשובות הקשורות לסקר ו/או לאופן חיוב הנכסים בתשלום ארנונה כללית.

## 1. מה מטרת המדידות / סקר הנכסים?

המטרה העיקרית של סקר הנכסים הינה יישום פסק דינו של בית המשפט העליון (רע"א 2453/13 אלעזר עמר נ' עיריית חדרה) הקובע כי על כל הרשויות המקומיות חלה חובה למדוד את שטח הנכסים על מנת לחייבם בתשלום ארנונה כללית עבור שטח הכולל חלקי מטר רבוע (עד שתי ספרות אחרי הנקודה).

היות שאין בידי המועצה נתוני מדידה מדויקים, מבצעת המועצה סקר מדידות לנכסים לצורך השתת חיובי הארנונה הכללית על שטח הנמדד בהתאם לפסיקת בית המשפט.

בנוסף הסקר נועד לעמוד בהנחיות משרד הפנים לפיהן על הרשויות לבצע מדידות בתחומן מעת לעת.

## 2. מהי מדיניות / שיטת המדידה הנהוגה במועצה?

2.1. שיטת המדידה הקבועה בצו הארנונה של המועצה הינה שיטת מדידה ברוטו-ברוטו, הכוללת את כל שטח הבניין לרבות קירות חיצוניים ופנימיים של הנכס, ולרבות שטחים משותפים.

2.2. אין לרשות אפשרות חוקית לשנות את שיטת המדידה הקבועה בצו הארנונה וזאת בשל חוקי ההקפאה משנת 1993.

2.3. המועצה פנתה מספר פעמים למשרדי הפנים והאוצר בבקשה להביא לשינוי שיטת המדידה, ולאחרונה הוקמה ועדה שמורכבת מנציגי השלטון המקומי, משרד האוצר והפנים, אשר מטרתה לקבוע צו ארנונה אחיד ברשויות המקומיות. ראש המועצה לוקחת חלק פעיל בוועדה זו ומנסה להביא לקידום הנושא.

## 3. מה לגבי נכסים שקיימים לגביהם נתוני שטח מדויקים? האם ימדדו?

נכסים שנמדדו על ידי המועצה בשנים האחרונות ואשר לגביהם יש למועצה נתונים כנדרש על-פי הפסיקה, לא ימדדו במסגרת סקר הנכסים.

## 4. כיצד מעודכנות תוצאות המדידה?

לאחר ביצוע המדידה ועיבוד התוצרים על ידי המועצה, יקבל מחזיק בנכס שיש צורך בעדכון נתוני הנכס שלו, הודעת שומה ותשריט מעודכן של הנכס, הכולל פירוט מדויק של כל השטחים החייבים בארנונה וסיווגם.

בבניינים משותפים יופיע בתשריט המדידה פירוט שטח הדירה העיקרי, המחסנים, החניות, והחלק היחסי של השטחים המשותפים החייבים בארנונה המשותפים לנכס.

**5. מאיזה תאריך מתבצע תיקון שומת הארנונה בהתאם לנתוני המדידה החדשים?**

שומת הארנונה המעודכנת תחול ממועד משלוח ההודעה למעט אם הנישום סרב לאפשר את ביצוע המדידות, במקרה כאמור מועד החיוב המעודכן יהיה כמפורט בסעיף 6 מטה. בכל מקרה אחר - לא יתבצע חיובים / זיכויים רטרואקטיביים בארנונה בגין תקופה הקודמת למשלוח ההודעה המעודכנת.

**6. מה הדין במקרה של תושב שמסרב לאפשר למודדים להיכנס ולמדוד את הנכס?**

בעלים / מחזיקים בנכסים אשר יסרבו לאפשר למודדים לבצע את עבודתם או לא ישתפו עימם פעולה, תבוצע מדידה בהערכה בנוגע לנכס שבשימושם לפי מיטב השפיטה והם יחויבו בתשלום ארנונה מהמועד המוקדם ביותר בו חוייבו נכסים ברחוב בו מצוי הנכס.

**7. איך ייתכן ששטח הנכס שלי גדל בעקבות סקר הנכסים, למרות שלא בוצע שום שינוי בנכס מיום שנבנה?**

אם לא בוצעו שינויים בנכס מיום שנבנה הפרשים בשטח הנכס בעקבות המדידה יכולים לנבוע ממספר סיבות:

7.1. נתוני המדידה שהיו בידי המועצה טרם ביצוע הסקר, היו על בסיס דיווח הקבלן שבנה את הנכס. דיווח זה לא בוצע בהתאם לשיטת החישוב הקבועה בצו הארנונה אלא בהתאם לשיטתם הנלקחים בחשבון בדיני התכנון והבניה.

7.2. יתכן שהנכס כולל שטחים אשר בהתאם לצו הארנונה היו אמורים להיות מחוייבים ואשר פרטיהם לא היו ידועים למועצה (כגון: מחסנים, חניות מקורות וכד').

**8. על פי תשריטי הקבלן / טאבו, שטח הנכס שבחזקתי קטן הרבה יותר מהשטח הנכס המעודכן במועצה. כיצד זה ייתכן?**

שיטת המדידה לצורך חיוב בארנונה במועצה הינה ברוטו-ברוטו (כולל קירות פנים וחוץ והשטח שמתחתיהם) וזאת בהתאם לצו הארנונה למועצה. מסמכי הטאבו ו/או תשריטי הקבלן מבוצעים על פי קריטריונים אחרים שאינם בהכרח תואמים את צו הארנונה (ובכללם, שיטת החישוב הקבועה בחוק התכנון והבניה). לפיכך ישנם פערים בין המדידות. מובהר כי לצורכי חיוב ארנונה, המדידה הרלבנטית הינה מדידה של מודד מוסמך על פי הוראות צו הארנונה של המועצה לשנת המיסים הרלבנטית.

**9. האם יש באפשרותי לערער על תוצאות המדידה?**

ניתן להגיש השגה על שומת הארנונה בפני מנהל הארנונה בתוך 90 יום מקבלת הודעת השומה על יסוד טענה מטענות אלו:

- הנכס אינו מצוי באזור המצוין בהודעת השומה.
- נפלה טעות בהודעת התשלום בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.
- אינך "מחזיק בנכס" כמשמעו בפקודת העיריות.

על מנהל הארנונה להשיב תוך 60 יום מקבלת ההשגה.

הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה בפני ועדת ערר.

על החלטת ועדת הערר ניתן לערער בפני בית המשפט לעניינים מנהליים תוך 45 ימים מקבלת החלטתה.

יובהר, כי במידה שההשגה הינה על שטח הנכס, יש להגישה בצירוף מדידה מטעמך שנערכה על-ידי מודד מוסמך. הגשת השגה ללא מדידה מצרפת יכולה להביא לדחיית ההשגה. ככל שהינך מעונין שתבוצע מדידה חוזרת על ידי חברת המדידות מטעם המועצה, עליך להודיע על כך למועצה תוך 30 יום מקבלת הודעת השומה ולצרף שיק ע"ס 350 ₪ לפקודת חברת "מידות שירותים מוניציפאליים בע"מ" בגין עלות המדידה החוזרת. השיק יוחזר רק במידה שימצא כי ההשגה מוצדקת. יובהר, כי רק סטיה של מעל 2.5% משטח הנכס תחשב כהשגה מוצדקת.

## **10. מהי שיטת ההתקשרות עם החברה המודדת?**

חברת המדידות מקבלת תמורה בגין שירותי המדידה כנגזרת של מחיר קבוע למ"ר מדוד מהמ"ר הראשון הנמדד, **והתמורה אינה מותנית בהגדלת השטחים המחויבים.**

חברת המדידות מבצעת המדידות בפיקוח צמוד של המועצה, באופן הבא:

10.1. המועצה מפקחת באופן צמוד על תהליכי עבודת הסקר, תוצריו וממצאיו, וכן היא זו שנותנת הנחיות למדידה למודדים.

10.2. לכל תושב שמורה הזכות להשיג ולערער על תוצאות המדידות והחייבים כקבוע בחוק, ונציגי מחלקת הגביה יעמדו לרשותו בכל שאלה, בירור, בדיקה, וכיוצ"ב ככל שיידרשו לכך.

10.3. נציגי המועצה יבדקו כל תלונה או השגה על פעולות חברת המדידות, ולפי נסיבות הענין גם יערכו ביקורת בנכס שבעניינו התקבלה התלונה.

## **11. האם חייבים לאפשר למודד מטעם המועצה לבצע מדידה?**

כן. בהתאם לס' 159 לצו המועצות המקומיות (א), רשאית הרשות המקומית בעצמה או באמצעות שליחים מטעמה להיכנס לנכס בכל עת סבירה על מנת לבצע מדידות ו/או להשיג ידיעות לצרכי חיוב בארנונה.

## **12. האם שטחי חניות, מחסנים, מרתפים, חדרי ממ"ד מחויבים בארנונה?**

בהתאם לצו הארנונה, שטחים אלו מחויבים בארנונה ומתווספים לשטח הנכס. יובהר, כי כל מחסן או מכולה המצויים בשטח הנכס ולא ניתן להכניסם לבית המגורים, יחויבו בארנונה, ללא קשר לחומר ממנו הם עשויים.

## **13. האם פרגולה מחויבת בתשלום ארנונה כללית?**

כאמור לעיל ס' 1.3 לצו הארנונה קובע, כי "שטח בנוי" לצורך הטלת ארנונה הינו "שטח בו קיים או עליו בנוי מבנה מאיזה סוג שהוא" כאשר חישוב השטח יעשה על-פי שטח המ"ר של המבנה במדידה חיצונית של המבנה לרבות שטחי מרפסות מקורות.

מסעיף זה עולה, כי על המועצה לחייב בתשלום ארנונה כללית את כל השטח הבנוי אולם לא לחייב שטחי מרפסות שאמנם בנויות אך אינן מקורות (האמור לא חל על מרפסות ששטחן מהווה "שטח גג" בהתאם להגדרת ס' 1.4 לצו הארנונה).

בהתאם להגדרה זו, מחייבת המועצה את כל השטחים הבנויים לפי מדידה חיצונית של המבנה אולם ביחס למרפסות - בוחנת המועצה האם המרפסת מקורה או לא, ומחייבת רק את השטח המקורה.

**לדוגמה:** פרגולה במפלס הקרקע תחוייב בתשלום ארנונה כללית לפי מדידה חיצונית של הפרגולה וקירוי הפרגולה אינו רלוונטי. לעומת זאת, פרגולה במרפסת תחוייב בארנונה כללית רק אם היא מקרה את המרפסת ולכן בודקת המועצה את נושא הקירוי. עוד יובהר בעניין זה, כי אין בצו הארנונה כל אבחנה בין קירוי שחדיר למים וקירוי שאינו חדיר למים ולכן עניין זה אינו רלוונטי בעת בחינת השטח לחיוב.

#### **14. אני גר בדירת גג, כיצד מחוייב שטח הגג?**

לפי ס' 1.4 לצו הארנונה למועצה - שטח גג בדירת גג, יחוייב במחצית משטחו כאשר יש עליו שטח בנוי כלשהו (חדר, פרגולה, מעקה). יוער בעניין זה, כי אין כל רלוונטיות באם יש יציאה לגג מתוך החדר שבנוי על הגג או לאו.

מאחר שבהתאם לצו הארנונה למועצה שטח גג הינו: "כל שטח מעל שטח בנוי, שאין עליו שטח בנוי נוסף" - ככל שעל הגג יש בניה נוספת אזי המרפסת הפתוחה בקומה העליונה תחוייב בתשלום ארנונה כללית במחצית משטחה.

#### **15. האם יש הגבלה על גובה השטח הבנוי לצורך חיובו בארנונה?**

בצו הארנונה למועצה אין הגבלה על גובה הנכס לחיוב בארנונה. לפיכך, שטח בנוי בנכס בכל גובה שהוא, מחוייב בתשלום ארנונה.

#### **16. מה דינו של עסק המתנהל בחלק מבית המגורים?**

תושבים אשר בביתם מתנהלת פעילות עסקית כגון, משרד ביטוח, קליניקה לרופא, עורכי דין, קוסמטיקאיות ועוד, יחוייב השטח בבית המוגדר בבירור לפעילות זו בתעריף של ארנונה לעסקים לפי סוג הפעילות, ללא קשר לתדירות הפעילות העסקית בנכס. יובהר, כי אין בחיוב הנכס בארנונה לעסקים כדי לגרוע מחובת המחזיק בעסק לדאוג לאישורים על פי דין לפעילות העסקית.

למענה על שאלות ובירורים, ניתן לפנות לפקידת השומה במחלקה בטלפון 03-5310869 בכל יום, למעט ביום ג', בין השעות 13:00-14:30. כמו כן ניתן ליצור קשר עם מוקד ברורים בטל' 072-2705102 כל יום בין השעות 08:00-20:00 וביום ו' משעה 08:00-13:00.

בנוסף ניתן לשלוח שאלות לפקס מס' 03-7361181 או למייל:

**[hagitsh@gantik.org.il](mailto:hagitsh@gantik.org.il)**

זמני קבלת קהל פרונטאלי לברור בנושאי הסקר הינם:

ימים א' ו-ה' משעה 08:00-13:00 וביום ג' משעה 16:00-18:30.

בפנייתכם למחלקת הגביה, אנא ציינו את פרטי מספר הנכס ומספר המשלם המופיעים בהודעת השומה שנשלחה אליכם.