

## מועצה מקומית כוכב יאיר

### ארנונה כללית לשנת 2023

בתוקף סמכותה לפי חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג - 1992, (להלן "חוק ההסדרים"), ולפי תקנות שהותקנו (להלן "התקנות") ולפי צו האיחוד, צו המועצות המקומיות (ב) תיקון התוספת הראשונה - כוכב יאיר, התשס"ג - 2002 ולפי כל דין, מחליטה בזה המועצה המקומית כוכב יאיר להטיל ארנונה כללית לשנת 2023 בתחום המועצה כדלקמן:

#### 1. כללי

- 1.1 הארנונה מוטלת בסכום שנתי לפי גודל הנכס, במ"ר. הכללים להלן יחולו על כל סוגי הנכסים המשמשים לכל מטרה שהיא, להוציא מקרים בהם נאמר אחרת.
- 1.2 מבנה המשמש למטרה שונה מייעודו כחוק, יחויב על פי השימוש שנעשה בנכס בפועל.
- 1.3 "מבנה ריק" - מבנה אשר אינו בשימוש וריק מכל חפץ ואדם יחויב על פי ייעודו כחוק.
- 1.4 בניין שנהרס - בנין שנהרס או ניזוק במידה שאינו ראוי לשימוש, ואין משתמשים בו.
- 1.5 "מבנה עזר" - כל שטח מקורה בקרוי מלא שאינו משמש למגורים.
- 1.6 במקרה של מכירה או העברה של נכס או במקרה של השכרה לתקופה של שנה או יותר - חייב המוכר או המעביר או המשכיר למסור למועצה הודעה על העסקה כאמור בה יפורט שם ומס' ת"ז של הקונה או הנעבר או השוכר, וכל עוד לא ניתנה הודעה כאמור יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו.
- 1.7 בהשכרה לתקופה הקצרה משנה, יהיה המשכיר חייב בארנונה.



1.8. נישום רשאי תוך 90 יום מתאריך קבלת הודעת התשלום, להשיג עליה בפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

1.8.1. נפלה בהודעת התשלום טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.

1.8.2. הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעו בסעיפים 1 ו-269 לפקודות העיריות.

1.8.3. הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום.

ניתן לערער על החלטת מנהל הארנונה, תוך 30 יום מיום קבלת התשובה, לועדת ערר של הרשות המקומית. על החלטת ועדת ערר ניתן להגיש ערעור, תוך 30 יום מיום מסירת ההחלטה לבית המשפט לעניינים מנהליים שבאזור שיפוטו נמצא תחום הרשות.

## 2. שטח היחידה

2.1. שטח בנין המשמש למגורים - השטח לצורך חישוב הארנונה ימדד בשטח ברוטו, כולל כל שטח הרצפה, כולל קירות חוץ ופנים כולל קירות שבתוך הבניין ו/או בשטח שהינו צמוד לו, לרבות חדרי שרותים, כניסה מקורה, חדרי ממ"ד (ששטחם לפחות 5 מ"ר), פרוזדורים וחניה מקורה. יציע ו/או גלריה ו/או עליית גג יחשבו כקומה נוספת לצורך חישוב שטח הנכס, יימדדו אף הם בשטח ברוטו לצורך חישוב הארנונה.

2.2. כניסה מקורה - כל דלת כניסה שיש מעליה גג שאינו חדיר למים.

כניסה מקורה תחוייב לפי תעריף מבנה עזר.

2.3. מרפסות מקורות שאינן חדירות מים יחויבו בתעריף מבנה עזר.

2.4. ממ"ד עד 5 מ"ר - יהיה פטור מתשלום ארנונה עבור כל מ"ר או חלק של מ"ר מעל 5 מ"ר יבוצע חיוב לפי תעריף הארנונה למגורים.

מרתף שגובהו פחות מ- 1.8 מטר לא יחוייב בארנונה.

2.5. שטח בניין שאינו משמש למגורים השטח לצורך חישוב הארנונה ימדד בשטח שטח ברוטו, כולל כל שטח הרצפה, כולל קירות חוץ ופנים, כולל קירות שבתוך הבניין ו/או בשטח שהינו צמוד לו, לרבות חדרי שרותים (אם קיימים), כניסה מקורה, מסדרונות וחניה מקורה. יציע ו/או גלריה ו/או עליות גג יחשבו כקומה נוספת לצורך חישוב שטח הנכס, וימדדו אף הם בשטח ברוטו לצורך חישוב הארנונה.

2.6. רכוש משותף במבנה, יתווסף לכל יחידת שטח, בשטח היחסי ברכוש המשותף.



2.7. ברכוש משותף במרכזים מסחריים מקורים (קניונים), יראו את המחזיק ביחידה גם כמחזיק בחלק יחסי מהשטחים הציבוריים המהווים רכוש משותף והוא יחויב בחלק היחסי של השטח הציבורי המשותף (אלא אם כן קיימת מנהלת לקניון וקיים תקנון המטיל את חבות תשלום הארנונה לגבי השטח הציבורי המשותף - על מנהלת הקניון או המחלק את החבות הנ"ל בין המחזיקים בצורה שונה).

2.8. בריכה- בריכה/מתקן המשמשים להפקת מים, אגירתם, אספקתם, או למסחר בהם (עינוגים), בריכת שחיה.

### אישורים

2.9. לא ינתן אישור להעברת מקרקעין אלא לאחר ששולמו למועצה (במזומן או בכרטיס אשראי) מלוא יתרות חוב הארנונה על הנכס וכל החובות האחרים ביחס לאותו נכס הנובעים מהוראות כל דין, כולל חובות תשלומים שמועד תשלומם טרם הגיע.

נישום המשלם את יתרת החוב בהמחאה (שיק), לא יקבל את האישור במקום ויהיה זכאי לקבלו לאחר פירעון ההמחאה.

### 3. הנחות ופטורים

3.1. הנחות ופטורים בארנונה ינתנו עפ"י הוראות תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג - 1993, ועל פי פקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938, ועל פי כל דין.

(1) אזרח ותיק

(א) המקבל על-פי חוק הביטוח אחת מקיצבאות אלה: קיצבת זקנה, קיצבת שאירים, קיצבת תלויים או נכות בשל פגיעה בעבודה - הנחה שאינה עולה על 25% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.

(ב) אם בנוסף לקיצבה שבפסקת משנה (א) הוא מקבל גימלת הבטחת הכנסה - הנחה בשיעור עד 100% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.

(2) (א) נכה הזכאי לקיצבה חודשית מלאה כמשמעותה בסעיף 127 לחוק הביטוח, אשר דרגת אי כושר השתכרותו היא בשיעור 75% ומעלה - הנחה שאינה עולה על 80% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.



(ג) נכה אשר טרם קבלת קיצבת הזיקנה נקבעה לו לצמיתות דרגת אי-  
כושר השתכרות בשיעור של 75% ומעלה על - פי סעיף 127 ללוח  
הביטוח - הנחה שאינה עולה על 80% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח  
הנכס.

(3) נכה אשר דרגת נכותו הרפואית המוכחת על פי כל דין היא בשיעור 90%  
ומעלה, או מי שטרם קבלת קצבת הזיקנה נקבעה לו נכות כאמור -  
הנחה שאינה עולה על 40% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.

(4) הזכאי לאחת הגמלאות המפורטות להלן - הנחה שלא תעלה על 66%  
לגבי 70 מ"ר משטח הנכס,  
עלה מספר בני המשפחה הגרים עם הזכאי על ארבעה - הנחה, כאמור,  
לגבי 90 מ"ר משטח הנכס:

(א) גמלה כאסיר ציון או כבן משפחה של הרוג מלכות לפי חוק  
התגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם, תשי"ב-1992.

(ב) גמלת נכות לפי חוק נכי רדיפות הנאצים, תשי"ז-1957.

(ג) גמלת נכות המשולמת על ידי ממשלת גרמניה בשל רדיפות  
הנאצים בהתאם לחוק הפדרלי לפיצויים (BEG) מהשנים  
1953-65, למי שהוכחה זכאותו כאמור, להנחת דעתה של  
הרשות המקומית.

(ד) גמלת נכות המשולמת על ידי ממשלת הולנד בשל רדיפות  
הנאצים בהתאם לחוק הגמלאות ההולנדי לנפגעי רדיפות  
1945-1940 (WUV), למי שהוכחה זכאותו כאמור, להנחת  
דעתה של הרשות המקומית.

(ה) גמלת נכות המשולמת על ידי ממשלת אוסטריה בשל רדיפות  
הנאצים בהתאם לחוק האוסטרי לתמיכה בקרבנות (OFG),  
שנחקק בהקשר לחוק התגמולים עבור קרבנות המלחמה (סעיף  
57 KOVG).

(ו) גמלת נכות המשולמת על ידי ממשלת בלגיה לפי החוק הבלגי  
משנת 1954, בהקשר לקצבאות פצויעים של הקרבנות  
האזרחיים של המלחמה 1940-1945.



- (5) בעל תעודת עיוור לפי חוק שירותי הסעד, תשי"ח-1958 - הנחה שאינה עולה על 90% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.
- (6) (א) עולה - הנחה שאינה עולה על 90% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס, למשך 12 חודשים מתוך 24 החודשים המתחילים ביום שנרשם במרשם האוכלוסין כעולה על פי חוק השבות, תשי"ו-1950.
- (ב) מי שניתנה לו תעודה של אזרח עולה מהמשרד לקליטת העלייה - הנחה שאינה עולה על 90% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס וזאת למשך 12 חודשים מתוך 24 חודשים המתחילים ביום קבלת המעמד כקבוע בתעודה האמורה.
- (7) הזכאי לגימלת סיעוד, לפי פרק ו' לחוק הביטוח - הנחה שלא תעלה על 70% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.
- (8) בעל הכנסה חודשית ממוצעת שפורטה בתוספת הראשונה לתקנות, לפי מספר הנפשות המתגוררות איתו בנכס - הנחה בשיעור שנקבע לפי טורי ההכנסה שבתוספת האמורה.
- "הכנסה" - הכנסה ברוטו של המחזיק בנכס ושל אלה המתגוררים אתו, לרבות ילד במשפחת אומנה, מכל מקור הכנסה שהוא, לרבות תשלומים שהמוסד לביטוח לאומי משלם להם.
- (9) חסיד אומות העולם לרבות בן זוגו או מי שהיה בן זוגו, היושב בישראל - הנחה שאינה עולה על 66%; בפסקה זו, "חסיד אומות העולם" - מי שהוכר כחסיד אומות העולם בידי רשות הזכרון "יד ושם" לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.
- (10) הוא הורה יחיד כהגדרתו בחוק משפחות חד-הוריות, תשנ"ב-1992 או שהוא הורה יחיד לילד המתגורר איתו המשרת שירות סדיר כהגדרתו בחוק שירות ביטחון [נוסח משולב], התשמ"ו-1986, או מתנדבת בשירות הלאומי כהגדרתה בתקנה 14 לתקנות, כל עוד הם משרתים כאמור, ובתנאי שגילם אינו עולה על 21 שנה - הנחה עד 20% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס במשמורת משותפת תינתן הנחה לכל הורה עד 10% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.



(11) בן או בת לרבות ילד במשפחת אומנה של המחזיק בנכס זכאי לגמלה לפי תקנות הביטוח הלאומי (ילד נכה), התשי"ע-2010 או שהוא מעל גיל 18 ומשתלמת בעדו ובשל נכותו גמלה על ידי המוסד לביטוח לאומי ובלבד שהשתלמה בעדו גמלת ילד נכה - הנחה עד 33% לגבי 100 מ"ר משטח הנכס.

### הנחות לבניו חדש וריק

#### מגורים:

(12) (1) הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש, ריק, שמיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש, אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה - עד 3 חודשים - הנחה עד 50%.  
(2) נכס ריק כהגדרתו להלן - עד 6 חודשים עד 100%.

#### עסקים:

(13) נכס ריק כהגדרתו להלן - עד 3 חודשים - הנחה עד 50%.  
הנחה כאמור בסעיפים 12-13 תינתן לתקופה המצטברת הנוכרת בפסקאות שבה (להלן - התקופה המצטברת), משך תקופת בעלותו של אדם בבנין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו; להוכחת היותו של הבנין בנין ריק שאין משתמשים בו, ימציא המחזיק בבנין ראיות על פי הוראות המועצה.

במנין התקופה המצטברת לא תובא בחשבון תקופה הפחותה משלושים ימים שבה עמד הבנין ריק ברציפות.

נעשה שימוש מחדש בנכס שמחזיק בו היה זכאי להנחה על פי סעיפים 12-13, יודיע על כך המחזיק או בעל הנכס לרשות המקומית, בדרך שתורה הרשות המקומית, 7 ימים בטרם נעשה שימוש מחדש בנכס; לא ניתנה הודעה כאמור, רשאית הרשות המקומית לבטל הנחה שניתנה על פי סעיף זה לתקופה הרצופה האחרונה שבה עמד הבנין ריק, אם ההנחה ניתנה לאותו מחזיק אשר עשה שימוש מחדש בנכס, או לבעל הנכס.

**14 הנחות לעסקים**

14.א. הגדרות:

"עסק" - בנין או קרקע שאינו משמש למגורים.

"בעל עסק" - בעל השליטה בעסק, למעט עסק שמנהל חבר בני-אדם  
כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה.

14.ב. (א) ועדת ההנחות רשאית לתת הנחה למחזיק בעסק שנתקיימו לגביו כל האלה:

(1) הוא בעל העסק ואין הוא בעל עסק נוסף;

(2) שטחו של העסק אינו עולה על 75 מ"ר;

(3) מלאו לו 65 שנים ובאשה - 60 שנה;

(4) הוא עוסק שמחזור העסקאות שלו בכל עסקיו אינו עולה על 240,000 שקלים חדשים; הסכום האמור יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הידוע בתחילת כל שנת כספים; בפסקה זו, "עוסק" ו"מחזור עסקאות של עוסק" - כמשמעותם בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975;

(5) הוא זכאי להנחה מארנונה, לפי תקנה 2(8), בעד דירת המגורים שבה הוא מחזיק.

(ב) ההנחה שתינתן למי שזכאי לכך לפי תקנת משנה (א), תהיה עד השיעור שניתן לו באותה שנת כספים על דירת המגורים שבחזקתו, ותינתן לגבי 40 המטרים הרבועים הראשונים של שטח העסק.

4.2 יש להגיש בקשות להנחה למועצה המקומית כוכב יאיר - מחלקת הגביה, בצירוף כל האישורים והמסמכים כנדרש בתקנות עד 1.

4.3 לא תינתן הנחה אלא אם שולמה יתרת הארנונה הכללית שהוטלה על הנכס בתשלום אחד מראש, בהוראת קבע או לפי הסדר תשלומים אחר להנחת דעתה של המועצה. לא תינתן הנחה אלא אם שולמה יתרת הפיגורים משנים קודמות.

4.4 זכאי להנחה שלא פרע במלואה את יתרת הארנונה שהוטלה על הנכס בשנת הכספים, עד ליום 31 בדצמבר של אותה שנה, תהיה ההנחה שנקבע לו בטלה מאותו יום ותיוסף ליתרת הארנונה.



**כוכב יאיר**  
**צור יגאל**

קהילה זה בסבע שלנו



#### 4. הסדרים ומועדי תשלום

- 4.1. המועד לתשלום מלוא הארנונה השנתית לשנת 2023 הינו 1/1/2023.
- 4.2. למרות האמור לעיל, ניתן לשלם את תשלום הארנונה ב - 6 תשלומים זו חודשיים בתוספת הפרשי הצמדה בתאריכים: 16.1.23, 16.3.23, 16.5.23, 16.7.23, 16.9.23, 16.11.23, על פי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) התשי"מ - 1980.
- 4.3. לא פרע אדם 2 תשלומים על פי הסדר התשלומים האמור בסעיף 4.2, יתבטל ההסדר והחייב יחויב בתשלום מיידי של החוב בתוספת פיגורים והצמדה על פי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) התשי"מ - 1980.

#### 5. טבלת תעריפי הארנונה

- 5.1. חיובי הארנונה יהיו בהתאם להגדרות /או להוראות דלעיל וכמפורט בטבלה דלהלן.

 אורלי דהאן גזברית המועצה		 יובל צור ראש המועצה
--	---	--

צו ארנונה 2023

הסברים	א		ב		ג	
	סה"כ	צו ארנונה 2023	סה"כ	צו ארנונה 2022	מס"מטרים	מספר הסעיף של הנכס בצו
		1.0137				
<b>מגורים</b>						
בניין למגורים כוכב יאיר	14,947,689	68.57	14,708,802	67.65	217,984	110
בניין למגורים צוריגאל	13,094,245	68.57	12,843,260	67.65	190,955	110
בניין למגורים הרחבה	1,435,701	68.57	0	67.65	20,937	
חצרות משק מקורות, מרפסות מקורות ושטחים מקורים (למעט חניות מקורות) מרתפים	2,197,543	39.22	1,990,909	38.69	56,027	112
בריכות בבתים	60,560	39.22	50,551	38.69	1,544	113
בית אבות/ד"ר מוגן	0	68.57	0	67.65	0	114
<b>סה"כ מגורים</b>	<b>31,735,738</b>		<b>29,593,521</b>		<b>487,447</b>	
						<b>300</b>
<b>משרדים, שירותים ומסחר</b>						
גני ארועים ואולמות	0	0.00	0	0.00		311
תחנת דלק מסחרית	0	414.98	0	409.37	0	312
תחנת דלק פנימית	0	0.00	0	0.00	0	313
מקום לאחסנה /או לתצוגה במשתלות ובחממות פרחים	0	0.00	0	0.00	0	314
שטחי נוי מקורים בגני ארועים	0	0.00	0	0.00	0	315
משרדים חנויות אולמות	1,587,152	248.30	1,662,547	244.95	6,392	316
מחסנים, סככות ומבני עזר /או מחסנים, סככות ומבני עזר באזור זה המשמשים את הנכסים בסיווג ראשי 300	3,533,372	175.12	3,224,067	172.75	20,177	318
כל עסק שאינו מנוי בסעיפים אחרים בסיווג ראשי 300	0	0.00	0	0.00		319
מסעדות מזנונים קיוסקים ומעדניות	107,714	224.87	90,253	221.83	479	320
מרפאה סטודיו קליניקה ומכון וכל עסק שאינו ב300	513,542	206.24	554,806	203.45	2,490	322
מספרה, חנויות, מעבדות	79,766	213.28	83,106	210.40	374	323
מספרה, חנויות, מעבדות	0	175.12	3,455	172.75	0	324
אחרים	142,043	213.28	140,123	210.40	666	325
מבנה לרבות אנטנה	22,081	339.71	21,783	335.12	65	326
משרדים, דואר עסקים בבתים שלא כלולים בסעיף קטן א'	71,509	224.87	65,587	221.83	318	331
סופרמרקט	536,214	175.12	539,159	172.75	3,062	340
<b>בנקים וחברות ביטוח</b>						<b>330</b>
בנקים	93,434	849.40	92,171	837.92	110	330
בנקים מצפה ספיר	0	1,197.85	0	1,181.66	0	350
<b>תעשייה</b>						<b>400</b>
מבנים ומתקנים לתעשייה	1,497,393	112.44	1,387,211	110.92	13,317	412
מחסנים, סככות ומבני עזר המשמשים את הנכסים בסיווג ראשי 400	2,603,612	102.91	2,827,361	101.51	25,301	413
משרדים באזורים המשמשים את הנכסים בסיווג ראשי 400	1,410,625	224.87	1,302,763	221.83	6,273	416
<b>מלאכה</b>						<b>460</b>
מוסכים, לרבות מוסכים לציווד חקלאי	141,327	77.91	139,417	76.86	1,814	462
מבנים ומתקנים למלאכה	291,450	112.44	287,467	110.92	2,592	463
משרדים למלאכה	136,048	224.87	134,209	221.83	605	466
<b>בתי מלון</b>						<b>500</b>

## צו ארנונה 2023

הסברים	סה"כ	צו ארנונה 2023	סה"כ	צו ארנונה 2022	א		הגדרת סוג הנכס כפי שמופיע בצו המיסים
					מספר הסעיף של הנכס בצו	מס"מ מטרים	
						<b>700</b>	<b>קרקע תפוסה</b>
	9,176	12.85	9,052	12.68	714	702	קרקע תפוסה
	0	9.88	0	9.75		713	קרקע תפוסה בגני ארועים ובבריכות שחיה מסחריות
	103,443	9.88	101,782	9.75	10,466	716	קרקע תפוסה למסחר
	342,629	9.88	339,731	9.75	34,666	717	קרקע תפוסה לתעשייה
	1,038	9.88	1,024	9.75	105	719	קרקע המשמשת מבנה או מתקן לתקשורת סלולארית בניכוי שטח המבנה / המתקן
						<b>800</b>	<b>חניונים וחניות</b>
	244,963	47.02	204,167	46.38	5,210	815	חניה מקורה / לא מקורה למעט חניה משמשת בנין מגורים
	17,765	224.87	34,162	221.83	79	831	מרכזיות טלפון
	0	0.00	0	0.00	0	850	מרפאות צבוריות
						<b>900</b>	<b>נכסים אחרים</b>
	0	193.65	0	187.43	0	931	מבנה וכל מתקן לרבות אנטנה, המשמשים לתקשורת סלולארית, מתקני יצור, השגאה, מתקן חיבור כהגדרתו בפקודת העיריות טרנספורמטורים
	202,157	224.87	192,276	221.83	899	932	
	<b>13,688,452</b>		<b>13,437,677</b>		<b>136,174</b>		<b>סה"כ מסחר, תעשייה</b>
	<b>31,735,738</b>		<b>29,593,521</b>		<b>487,447</b>		<b>סה"כ מגורים</b>
	<b>45,424,190</b>		<b>43,031,198</b>		<b>623,621</b>		<b>סה"כ חיוב</b>

2,617

מס' בתי אב


**אורלי דהאן**  
 גזברית המועצה

תאריך אישור הצו ע"י המועצה  
 פרוטוקול  
 פקס ברשות: 09 - 7640222

28.6.2022  
 586

**יובל ארד**  
 ראש המועצה  
 עו"ד אלון אשר  
 יועץ משפטי

אלוך אשר, נר"ד  
 התעייש 13 כפיים  
 מ.ר. 15624

טלפון ישיר ברשות: 09 - 7640200