

לכבוד  
חברי מועצת העיר  
עיריית בת-ים  
שלום רב,

### הנדון: צו ארנונה לשנת 2021

1. עדכון תעריפי הארנונה נקבע מדי שנה על ידי הממשלה, ועיריית בת-ים מחויבת ככל עירייה אחרת לקיום החלטות הממשלה בנושא זה. עם זאת, הנהלת העיר מתנגדת להעלאת מיסים נוספים בבת-ים, ואף פועלת על מנת להביא לביטול המדידות שבוצעו בעיר בין השנים 2013-2018. אנו צופים שבמהלך השנה הקרובה תחול התקדמות בנושא זה.

2. צו הארנונה המוגש לכם בזאת מביא לידי ביטוי את חזון העירייה להקמת עסקים ואזורי תעסוקה על מנת לאפשר מימוש מהיר של תכניות לבניין עיר באזור העסקים. בצו זה יבואו לפניכם נכסים בסיווגים חדשים, שמטרתם למשוך עסקים עתירי עובדים ועתירי ידע לפיתוח העיר, כגון: הנהלות בנקים וחברות ביטוח, מוסדות להשכלה גבוהה, מפעלים עתירי ידע, חוות שרתים, מחסנים לוגיסטיים, כמו גם סיווג של שנאים ומערכות סולאריות הנדרשים כחלק מהתקדמות הטכנולוגיה.

בכבוד רב,

צביקה ברוט  
ראש העיר

לכבוד  
חברי מועצת העיר  
עיריית בת-ים  
שלום רב,

**הנדון: צו ארנונה לשנת 2021**  
הצעה לסיווגים חדשים

**דברי הסבר**

1. עיריית בת-ים מבקשת להוסיף תעריפי ארנונה חדשים באזורי תעסוקה ומסחר, ולעדכן מספר תעריפים בהתאם לנוהל בקשה להיתר חריג.
2. מצ"ב טבלת השוואת תעריפים חדשים כמוצע בצו, הכוללת השוואה לתעריפי מינימום ומקסימום של משרד הפנים והשוואה לתעריפים ברשויות נבחרות אחרות (להלן: טבלת תעריפים).
3. ע"פ נוהל זה פונה העירייה לשרי הפנים והאוצר על מנת שיבחנו ויאשרו שינויים מעבר לעדכון הכללי.
4. יובהר כי מבחינה משפטית מקום בו הסיווגים החדשים לא יאושרו על ידי השר, העירייה תהא זכאית בשנים הבאות לבצע הטלה ראשונה של סיווגים אלו באזורים חדשים, כגון מתחם הקראוונים וכ"ל לא אישור השר.
5. שינויים בצו המיסים 2021 לעומת צו מיסים לשנת 2020: בהתאם להערות משרד הפנים במסגרת ביקורת פנימית שנערכה בעירייה, התבקשה העירייה לבצע התאמות בצו הארנונה למבנה צו הארנונה כפי שמוכתב על ידי משרד הפנים, היינו הגדרות בתחילת כל צו ותיחום הסיווגים בצו לתיחום כפי שהוגדר ע"י משרד הפנים. יודגש, לשון צו הארנונה לא שונתה ולא שונו ההגדרות של נכס כלשהו, אלא שונה מיקומן בצו הארנונה בהתאם להנחיות משרד הפנים (שינוי מיקומים בצו סומן בו בצבע כחול). כמו כן נוספו בצו הארנונה הנוכחי סיווגים חדשים שלא היו בצו הארנונה אשתקד, אשר באים לידי ביטוי בדברי הסבר להלן וכמפורט: מחסן לוגיסטי, חוות שרתים, מוסד להשכלה גבוהה, הנהלת בנקים וחברות ביטוח, מפעל עתיר ידע מערכת סולארית, מוסד להשכלה גבוהה, שנאים (תוספות אלה מסומנות בצו בצבע אדום).
6. להלן יפורטו השינויים בצו הארנונה הכוללים סיווגים חדשים והטלה ראשונה.

## פירוט הסיווגים החדשים בצו

### 1. מחסן לוגיסטי

1.1. נכס ששטח המבנה הינו מעל 2,000 מ"ר משמש לאחסון מוצרים מוגמרים המיועדים להפצה ושווק ואינו מהווה חלק אינטגרלי ממפעל או בית עסק הצמוד אליו - 71.42 ₪ למ"ר לשנה (סעיף 1 בטבלת תעריפים).

### 1.2. המשמעות הכלכלית

כיום אין בעיר מחסנים לוגיסטיים המשמשים לאחסון בגודל של 2000 מ"ר ומעלה.  
אין השפעה כלכלית של סיווג זה.

### 2. חוות שרתים

2.1. נכס ששטחו מעל 500 מ"ר ובו אוסף של שרתים המיועדים לבצע משימות שנמצאות מעבר ליכולתו של שרת יחיד, המתוכננת כאשכול מחשבים, או מספר אשכולות, ומאובזרות גם במתגים ונתבים לניתוב התקשורת, ומיועדות לשם אחזקת אתרי אינטרנט או שירות אירוח אתרים וכדומה.

50% מהארנונה הכללית לעסק (עפ"י סעיף 4.1 בצו) (סעיף 2 בטבלת תעריפים).

### 2.2. המשמעות הכלכלית

נכון להיום שינוי זה אינו בעל משמעות כספית שכן עדיין לא קיימים עסקים המתאימים לסיווג זה. הכוונה כי בשטחים החדשים המיועדים לתעסוקה ומסחר יקומו עסקים בסיווג זה.

### 3. שנאים (טרנספורמטורים)

3.1. שטח המבנה המשמש בלעדית לתחמ"ש (תחנת משנה) המיועדת להשנאת חשמל ממתח על עליון למתח עליון, או ממתח עליון למתח גבוה, הכוללת שטחי קרקע, או מבנה או מספר מבנים, מסדר חשמל, שנאי או מספר שנאים - 237.23 ₪ למ"ר לשנה (סעיף 3 בטבלת תעריפים).

### 3.2. דברי הסבר

כחלק מתוכניות הפיתוח בבת-ים לבניית מגדלי מגורים ומשרדים וכו' נדרשת הקמת תחמ"ש בעיר ותחנות טרנספורמציה אשר יסייעו בהולכת החשמל

### 3.3. המשמעות הכלכלית

נכון להיום שינוי זה אינו בעל משמעות כספית שכן עדיין לא קיימים עסקים המתאימים לסיווג זה. הכוונה כי בשטחים החדשים בעיר המיועדים לתעסוקה ומסחר יקומו עסקים בסיווג זה.

#### 4. מוסד להשכלה גבוהה

4.1. מוסד להשכלה גבוהה המוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה – 72.00 ₪ למ"ר לשנה (סעיף 4 בטבלת תעריפים).

#### 4.2. דברי הסבר

כחלק מהמדיניות החברתית בעיר בת-ים לקידום ההשכלה בעיר, ועידוד השכלה אקדמאית, ורצונה של העיר למיתוג מחדש, מבקשת העירייה להקים מכללה/מוסד אקדמי בשטחה על קרקע עירונית המיועדת לכך באזור בי/4-450 או באזור בי/4-410 (דרום בת-ים). התעריף מבוסס על תעריפים בערים שכנות.

#### 4.3. המשמעות הכלכלית

נכון להיום שינוי זה אינו בעל משמעות כספית שכן עדיין לא קיימים נכסים המתאימים לסיווג זה. הכוונה כי בשטחים החדשים בדרום בת-ים תוקם מכללה.

במידה והמכללה תוקם באזור בי/4-410 - מדובר בהטלה ראשונה שכן מדובר בקרקע שלא חויבה בארנונה, וטרם נבנו בה בנינים.

לגבי בי/4-450 ידרש אישור השר לאור העובדה כי אוכלס במסגרתה בנין ראשון (אלקטרה).

#### 5. הנהלת בנקים וחברות ביטוח

5.1. הנהלת בנקים – נכסי הנהלה ראשית ו/או הנהלת מחוז של בנקים, מרכזים לוגיסטיים של בנקים, ארכיבים/ארכיונים, מחסנים, מרכזי הדרכה ומרכזי מיכון של בנקים המצויים במבנה נפרד מסניפי הבנק ושבמסגרתם לא ניתן שירות פרונטלי ללקוחות הבנק למעט שרות לקוחות באמצעים טכנולוגיים לא פרונטליים ולא מתבצעת קבלת קהל של לקוחות – 481.67 ₪ למ"ר לשנה (סעיף 5 בטבלת תעריפים).

5.2. חברות ביטוח – לרבות נכסי הנהלה ראשית ו/או הנהלת מחוז של חברות ביטוח שאינן סוכנויות ביטוח והן מבטח כמשמעו בחוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א – 1981, רכיבים/ארכיונים, מחסנים, ומרכזי מיכון של חברת הביטוח המצויים במבנה נפרד מסוכנויות ביטוח וסוכני ביטוח ושבמסגרתם לא ניתן שירות פרונטלי ללקוחות החברה, למעט שרות לקוחות באמצעים טכנולוגיים לא פרונטליים ולא מתבצעת קבלת קהל של לקוחות – 481.67 ₪ למ"ר לשנה (סעיף 6 בטבלת תעריפים).

במסגרת הצעדים שנקט הפיקוח על הבנקים לעודד התייעלות במערכת הבנקאית פורסמה ביום 13.6.17 הוראה בדבר התייעלות הפעילות במערכת הבנקאית – התייעלות בתחום הנדל"ן. במסגרת הוראה זו הובהר כי הפיקוח על הבנקים מעודד את התאגידים הבנקאים לבחון, בנוסף להתייעלות בהוצאות כ"א גם אפשרות של צמצום עלויות נדלן ותחזוקה של יחידות מטה והנהלה, לרבות באמצעות בחינה מחודשת של מיקומם הגאוגרפי. החלטה זו יכולה לסייע לעיר בת-ים להיות אטרקטיבית מול שכנותיה מדרום ומצפון, מכיוון שמחירי השכירות בעיר בת-ים נמוכים בהשוואה לשכנותיה והרשת התחבורה לעיר השתפרה לאין ערוך בשנים האחרונות, ונותר לקבוע סיווג ארנונה שיהווה גורם משיכה של מוסדות פיננסיים במטרה להפוך את בת-ים למרכז בנקאות וביטוח.

#### 5.3. המשמעות הכלכלית

נכון להיום שינוי זה אינו בעל משמעות כספית שכן עדיין לא קיימים עסקים המתאימים לסיווג זה.

## 6. מפעל עתירי ידע

6.1. על פי זכאות למענק מטעם לשכת המדען הראשי, מכוח היותו מפעל עתיר ידע לגביו אישור זכאות עדכני מטעם המדען הראשי, או מפעל העוסק בפיתוח מוצרים וא/ו טכנולוגיות בתחומי המחשוב, וכיוצ"ב ושהומצאו לגביו אישור כדלקמן: אישור רו"ח של המפעל כי הוצאות המפעל בגין מחקר ופיתוח, בשנים שבהן הוצאו הוצאות אלה, היו בשיעור 5% לפחות מסך ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף 17 לפקודת מס הכנסה; אישור רו"ח המפעל כי לפחות 5% מעובדי המפעל הינם חוקרים בעלי תואר אקדמאי מוכר או מהנדסים. יש לצרף רשימת העובדים במפעל והעתקים מאושרים של הדיפלומות; או אישור רו"ח המפעל כ- 10% מעובדי המפעל מועסקים באופן ישיר במחקר ופיתוח. יש לצרף רשימה שמית של כלל עובדי המפעל וציון עובדי המחקר והפיתוח. מפעל משמעו גם תאגיד או יחיד. 55.90 ₪ למ"ר לשנה (סעיף 7 בטבלת תעריפים).

## 6.2. המשמעות הכלכלית

נכון להיום שינוי זה אינו בעל משמעות כספית שכן עדיין לא קיימים עסקים המתאימים לסיווג זה. הכוונה כי בשטחים החדשים המיועדים לתעסוקה ומסחר יקומו עסקים בסיווג זה.

## 7. מערכת סולארית (סעיף 8 בטבלת תעריפים)

### 7.1. מערכת סולרית הממוקמת על גג הנכס

- 7.1.1. מערכת סולארית הממוקמת על גג המבנה לכל מ"ר שמעל 0.2 דונם ועד 1 דונם – 033 ₪ לכל מ"ר לשנה.
- 7.1.2. מערכת סולרית הממוקמת על גג נכס לכל מ"ר שמעל 1 דונם ועד 2 דונם – 017 ש"ח לכל מ"ר לשנה.
- 7.1.3. מערכת סולרית הממוקמת על גג נכס לכל מ"ר שמעל 2 דונם – 008 ₪ לכל מ"ר.

### 7.2. מערכת סולרית שאינה ממוקמת על גג הנכס

- 7.2.1. מערכת סולרית שהיא ממוקמת על גג הנכס בשטח של עד 10 דונם – 1.32 ₪ לכל מ"ר.
- 7.2.2. מערכת סולרית שאינה ממוקמת על גג נכס לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם 0.66 ₪ לכל מ"ר.
- 7.2.3. מערכת סולרית שאינה ממוקמת על גג נכס לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם - 0.31 ₪ לכל מ"ר.
- 7.2.4. מערכת סולרית שאינה ממוקמת על גג נכס לכל מ"ר שמעל 750 דונם – 0.17 ₪ לכל מ"ר.

### 7.3. קרקע תפוסה המשמשת למערכת סולרית

- 7.3.1. קרקע תפוסה המשמשת למערכת סולרית בשטח של עד 10 דונם - 1.32 ש"ח לכל מ"ר.
- 7.3.2. קרקע תפוסה המשמשת למערכת סולרית לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם - 0.13 ש"ח לכל מ"ר.

7.3.3. קרקע תפוסה המשמשת למערכת סולרית לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם – 0.33 ש"ח לכל מ"ר.

7.3.4. קרקע תפוסה המשמשת למערכת סולרית לכל מ"ר שמעל 750 דונם – 0.17 ש"ח לכל מ"ר.

#### 7.4. דברי הסבר

ברחבי העיר עתידים להיות מוקמים מתקנים פוטוולאטים ליצור חשמל מכח תמ"א ארצית. סיווג זה ותעריפיו נקבע בהתאם לתעריפים המפורטים בתקנות ההסדרים למשק המדינה (ארנונה).

#### 7.5. המשמעות הכלכלית

נכון להיום שינוי זה אינו בעל משמעות כספית שכן עדיין לא קיימים עסקים המתאימים לסיווג זה. הכוונה כי בשטחים החדשים המיועדים לתעסוקה ומסחר יקומו עסקים בסיווג זה.

מצ"ב צו הארנונה לשנת 2021 וטבלת השוואת תעריפים חדשים כמוצע בצו.

בכבוד רב,

רו"ח ססי טירנה

גזברית העירייה

העתקים:

אפק ארזי יודפת, מנכ"לית העירייה

כהן חנה, יועצת משפטית