



עדכון בנושא צו הארנונה וסקר נכסים בנכסים הנמצאים בשטח השיפוט של המועצה המקומית בית אריה-עופרים

יחול ר"מ - 1 באוקטובר 2019 ובריכות יחול ר"מ-1.1.2020. מכאן ואילך החיוב יבוצע במהלך מועדי התשלום הקדומים. נציין, כי התשלומים בניין סקר הנכסים יחולקו לשלושת החיובים הבאים הווה אומר כל חודשיים תשלום.

מה הדין במקרה של תושב שמטרו לאפשר למודדים להיכנס ולמדוד את הנכס?

במקרה של סיכוב לתאם מדידה, תוציא המועצה לתושב חיוב על פי הערכה, אשר מתבססת על מידע אחר שבידי המועצה, לרבות תשריט מדידות קודמות/ תצ"א של היישוב וכמובן ללא ההפחות הנדרשות במדידה (כגון אופן השימוש במרתף). במקרה כזה, מאפשרת המועצה לתושב לתאם בתמורה לתשלום, מדידה בתוך 60 יום. לאחר תקופה זו, תהיה השומה שנקבעה - תקפה.

איך ייתכן ששטח הנכס השתנה בעקבות סקר הנכסים, למרות שלא בוצע שום שינוי בנכס מיום שנבנה?

ישנן מספר סיבות אפשריות לכך: ייתכן שנתוני המדידה שהיו בידי המועצה טרם ביצעו הסקר, היו על בסיס דיווח הקבלן שבנה את הנכס. דיווח זה לא בוצע בהתאם לשיטת החישוב הקבועה בצו הארנונה אלא בהתאם לשיטתם שלקחים בחשבון בידי התכנון והבניה או לפי חוק המכר.

יתכן שהנכס כלול שטחים אשר בהתאם לצו הארנונה היו אמורים להיות מחויבים ואשר מרטיהם לא היו ידועים למועצה (כגון: סככות, חניות מקורות וכד').

ייתכן שחישוב החיוב שבוצע כתוצאה ממדידה קודמת לא היה מדויק. ייתכן מקרים בהם סיווג שטחים כפי שמופיע ברישומי המועצה לא תואם לסיווג בפועל. ייתכן שמסמכים שנוגעים לאי הייבוע עדיין לא הועברו. כה שטחים שחייבים בארנונה.

חשוב לציין כי יש מקרים, מאותן הסיבות שצוינו כאן, על פי נתוני המדידה החדשים, שטח המדידה החייב בארנונה יקטן לעומת החיוב הקודם.

האם יש באפשרותי לערער על תוצאות המדידה?

בהחלט כן - תוך 60 יום. התשריט (שרטוט) של חברת המדידה יישלח ביחד עם נתונים השוואתיים על השטחים החייבים בארנונה לפני המדידה ואחריה. לתשריט מצורף מכתב ובו מועדי קבלת קהל בהם יוכל התושב להגיש השגה על התשריט.

אין הובה להגיש מדידה נגדית, אך בעל נכס שרוצה - יכול לעשות כן.

כל תושב יכול להגיש השגה בפני מנהל הארנונה, ובמידת הצורך אם השגתו נדחית, יכול הוא להגיש ערר לועדת הערר של המועצה. בוועדת הערר חברים אנשי ציבור, אנשי מקצוע (עורכי דין, רואי חשבון וכד'), שהם תושבי היישוב, ופועלים באופן בלתי תלוי במועצה.

הבקרה הפנימית של מנהל הארנונה ביחס לתשריט, טרם משלוח הודעת השומה, נעשית ללא היכרות עם הנכס הספציפי, ומטבע הדברים לא כל טעות ניתן לאתר במסגרתה. לכן חשוב שהתושב, המכיר את הבית, יבדוק היטב את תשריט המדידה, והיה ומצא בו טעות - יפנה לברר את הדברים או יגיש השגה במידת הצורך.

האם המודדים מדווחים על חריגות בנייה?

סקר המדידות הוא לצרכי ארנונה בלבד והמודדים אינם מפקיחי בניה, ולמרות שבחלק גדול מהנכסים המחזיקים לא מחזיקים בהיתר הבניה כדין, אין זה מתפקיד המודדים לבדוק ו/או לדווח.

מטרת סקר המדידות הוא למפות ולחייב את שטחי הארנונה באופן מדויק, ושיטת חישוב השטח שונה מאשר לצורך היתרי בניה.

חשוב לציין: אין לראות בתשריט המדידה ובשומת הארנונה משום הכרה בכך שכל הבניה בנכס היא חוקית. במידה ובכל זאת יתברר למועצה על בנייה שלא בהיתר, ייתנו לבעלי הנכס ההשגה להגיש בקשה להיתר בניה.

לסיים,

בהתאם לשאלות התושבים נפרסם מעת לעת מידע נוסף והבהרות נוספות ככול שיימצא בהם צורך.

עובדי המועצה לרשותכם בכל דבר ועניין.

ייתכן ואצל חלק מהתושבים מס הארנונה יתייקר במעט אולם העובדה כי ידרשו לשלם על העבר (7 שנים רטרואקטיבית), מסדירה את נטל הארנונה בין התושבים לבין עצמם, באופן הוגן.

הפעולות נעשות בשקיפות מלאה - תוך תקווה, "שאור השמש מרפא הכויל".

אני מנצל אגרת זו וקורא שוב, לכל מי שעדיין לא תיאם מדידה, ליצור קשר עם חברת **אוריהיטק** בטלפון: 074-712222

למענה על שאלות ובירורים ניתן לפנות למחלקת הגביה במועצה בטל': 08-9127000.

תודה על שיתוף הפעולה!

שלכם,
אריה אשכנזי
מנהל הארנונה וגזבר המועצה

בחודשים האחרונים מתקיים בבית-אריה עופרים סקר נכסים. משמעותו של סקר זה היא, כי כל הנכסים ביישוב ימדודו מחדש וחיובי בארנונה בהתאם לנוהל כיום, ובהתאם לשימושים בפועל על פי צו הארנונה.

מאחר ובבית אריה-עופרים לא נערך סקר נכסים מזה כ-13 שנים, ועל פי חוק חובה לקיים סקר נכסים אחת ל-5 שנים, אין בידי המועצה נתוני מדידה עדכניים של כלל הנכסים ביישוב. לפיכך מתבצע סקר מקיף לצורך מיכוי הנכסים ועדכון מסד הנתונים בהתאם לשיטת המדידה שחייב בית המשפט העליון ועל פיה נהוגים כל הרשויות בישראל.

המועצה נדרשה על ידי משרד הפנים, לקיים סקר נכסים כבר בסוף שנת 2017 - תחילת שנת 2018. הסקר נדחה ובפועל לא בוצע על ידי המועצה הקודמת מסיבות שאינן ברורות.

הסקר נועד להשיג מספר מטרות:

א. להבטיח נכונות והתאמה מלאה בין מספר ונוהל הנכסים במציאות ביישוב לבין רישומי המועצה
ב. להביא לשוויון בין כל הנכסים ותשלום המיסים על פי הקבוע בחוק, נביית מס אמת, על בסיס שיטת מדידה אחידה ומדויקת.

ג. לעמוד בהנחיות משרד הפנים ופסיקת בית משפט עליון.
בימים הקרובים תחילת המועצה במשלוח מקבץ ראשון של הודעות לבעלי הנכסים שכבר נסקרו עם פירוט תוצאות המדידה שלהם. ככל שתתקדם עבודת עיבוד הנתונים, ישלחו הודעות לשאר התושבים.

בהודעות ישילחו על מדידת הנכס ייתנו פרטי מומדי התקשורת עם נציגת חברת המדידה, לביחורים ככל שידרש. להלן מקבץ שאלות ותשובות הקשורות לסקר נכסים:

מה התוצאה של סקר המדידה?

עדכון בסיס הנתונים של המועצה והתאמה מלאה בין מספר הנכסים וגודלם. זאת כדי למנוע מצב שקיים כיום בו ישנם נכסים שכלל לא חויבו בארנונה שנים רבות. נביית מס אמת על פי הוראות החוק. שוויון ואחידות בנטל בין כל התושבים.

מי מבצע את סקר המדידות?

את הסקר מבצעת חברת אוריהיטק שהיא חברה מתמחה בתחום והיא גם החברה שביצעה את סקר הנכסים הקודם שנערך ביישוב בשנת 2006.

כיצד פועל סקר המדידה?

חברת המדידה יוצרת קשר עם התושבים באמצעות מכתב בקשה לתיאום מועד לביצוע המדידה ובמידת הצורך במכתב נוסף.

זכרו: באחריות בעל הנכס ליצור קשר עם חברת המדידות כדי לתאם מועד מדידה בזמן שנוח לו שכן תקופת המדידה מוגבלת - לאחריה, בנכסים שלא בוצעה מדידה, החיוב יקבע בהערכה לפי מדידה חיצונית של היקף ושטח הנכס (תכסית) ככול מספר הקומות.

נציין שלעול מדידה חוזרת במקרה זה כרוכה בהוצאה לא מבוססת של התושב.

מי בודק את המדידה?

נתוני המדידה נבדקים על ידי "חברה המוסמכת לבצע עבודות מדידה ולאחר מכן, מתונים הנתונים לבסיס המידע של המועצה.

על מה משלמים ארנונה?

שיטת חישוב השטחים נקבע בצו הארנונה ע"י המועצה הקודמת (עוד בשנת 2018), אושרה ע"י שר הפנים ושר האוצר. חישוב הארנונה נעשה על פי מספר סיווגים ונתונים לכל אחד מהם.

לנוחיותכם, צו הארנונה על כל פרטיו מפורסם באתר המועצה. חשוב לציין ולהבהיר: על פי צו הארנונה שאישרה כאמור המועצה הקודמת, מחסנים ומ"דים חייבים בארנונה. עם זאת, מסיבה לא ברורה, חלק מהתושבים, באופן לא שוויוני, לא חויבו בגין שטחים אלו עד כה הזאת בניגוד לחוק (עפ"י החלטת בג"צ גם ביישובי עוטף עזה נדרשים התושבים לשלם ארנונה על מ"דים).

מדוע נדרשת מדידה בתוך הבית?

מדידה חיצונית מאפשרת לקבל את נתוני הברוטו של הנכס.

לכן, לטובת חישוב הפחותות של שטחים שלא לחיוב עפ"י צו הארנונה (ולטובת בעל הנכס), יש למדוד גם בתוך הבית.

על פי חוק, המדידה חייבת להיות מדויקת (עד שתי ספרות אחרי הנקודה העשרונית 000), לכן חשוב לבצע את המדידה בשטחים בתוך הבית - נטו.

כיצד מעודכנות תוצאות המדידה?

לאחר ביצוע המדידה, הבקרה עליו ועיבוד הנתונים על ידי המועצה, יקבל המחזיק בנכס, הודעת שומה ותשריט (שרטוט) מעודכן של הנכס, הכולל פירוט מדויק של כל השטחים החייבים בארנונה וסיווגם. כל תושב יוכל להגיש ערר תוך 60 יום מקבלת השומה.

במכתב לתושב "הודעה על מדידת הנכס" יגה יום מידע על מועדי קבלת קהל בהם ניתן יהיה להגיש בירורים.

מאיזה תאריך מתבצע עדכון שומת הארנונה בהתאם לנתוני המדידה החדשים?

בהודעת השומה יצוין תאריך תחילת התוקף שלה. שובר תשלום יישלח במועד החיוב הדר-חודשי שלאחר משלוח התשריט והודעת השומה לתושב.

האם יהיה חיוב/זיכוי בדיעבד?

על פי החוק, ניתן לחייב בדיעבד (עד 7 שנים), במידה ויחול שינוי בשטחים החייבים בארנונה. עם זאת, כדי להקל על התושבים, החליטה המועצה שהחיוב בעקבות סקר הנכסים יחול רק החל מ-1.1.2019. מ"ד





עדכון בנושא צו הארנונה וסקר נכסים בנכסים הנמצאים בשטח השיפוט של המועצה המקומית בית אריה-עופרים

בחודשים האחרונים מתקיים בבית-אריה עופרים סקר נכסים. משמעותו של סקר זה היא, כי כל הנכסים בישוב ימדדו מחדש ויחויבו בארנונה בהתאם לגודלם כיום, ובהתאם לשימושים בפועל על פי צו הארנונה.

מאחר ובבית אריה-עופרים לא נערך סקר נכסים מזה כ- 13 שנים, ועל פי חוק חובה לקיים סקר נכסים אחת ל-5 שנים, אין בידי המועצה נתוני מדידה עדכניים של כלל הנכסים בישוב. לפיכך מתבצע סקר מקיף לצורך מיפוי הנכסים ועדכון מסד הנתונים בהתאם לשיטת המדידה שחייב בית המשפט העליון ועל פיה נוהגים כל הרשויות בישראל.

המועצה נדרשה על ידי משרד הפנים, לקיים סקר נכסים כבר בסוף שנת 2017 - תחילת שנת 2018. הסקר נדחה ובפועל לא בוצע על ידי המועצה הקודמת מסיבות שאינן ברורות.

הסקר נועד להשיג מספר מטרות:

א. להבטיח נכונות והתאמה מלאה בין מספר וגודל הנכסים במציאות ביישוב לבין רישומי המועצה

ב. להביא לשוויון בין כל הנכסים ותשלום המיסים על פי הקבוע בחוק, גביית מס אמת, על בסיס שיטת מדידה אחידה ומדויקת.

ג. לעמוד בהנחיות משרד הפנים ופסיקת בית משפט עליון.

בימים הקרובים תתחיל המועצה במשלוח מקבץ ראשון של הודעות לבעלי הנכסים שכבר נסקרו עם פירוט תוצאות המדידה שלהם. ככל שתתקדם עבודת עיבוד הנתונים, ישלחו הודעות לשאר התושבים.

בהודעות שישלחו על מדידת הנכס יינתנו פרטי ומועדי התקשרות עם נציגת חברת המדידה, לבירורים ככל שיידרש.

להלן מקבץ שאלות ותשובות הקשורות לסקר נכסים:

מה המועצה על חשבון מדידות?

מהו המטרה של סקר מודעות?

עדכון בסיס הנתונים של המועצה והתאמה מלאה בין מספר הנכסים וגודלם. זאת כדי למנוע מצב שקיים כיום בו ישנם נכסים שכלל לא חויבו בארנונה שנים רבות. גביית מס אמת על פי הוראות החוק. שוויון ואחידות בנטל בין כל התושבים.

מי מבצע את סקר המדידות?

את הסקר מבצעת חברת אוריהייטק שהיא חברה מתמחה בתחום והיא גם החברה שביצעה את סקר הנכסים הקודם שנערך בישוב בשנת 2006.

כיצד פועל סקר המדידה?

חברת המדידות יוצרת קשר עם התושבים באמצעות מכתב בקשה לתיאום מועד לביצוע המדידה ובמידת הצורך במכתב נוסף. זכרו: באחריות בעל הנכס ליצור קשר עם חברת המדידות כדי לתאם מועד מדידה בזמן שנוח לו שכן תקופת המדידה מוגבלת - לאחריה, בנכסים שלא בוצעה מדידה, החיוב יקבע בהערכה לפי מדידה חיצונית של היקף ושטח הנכס (תכסיות) כפול מספר הקומות. נציין שעלות מדידה חוזרת במקרה זה כרוכה בהוצאה לא מבוטלת של התושב.

מי בודק את המדידה?

נתוני המדידה נבדקים ע"י חברה המוסמכת לבצע עבודות מדידה ולאחר מכן, מוזנים הנתונים לבסיס המידע של המועצה.

על מה משלמים ארנונה?

שיטת חישוב השטחים נקבע בצו הארנונה ע"י המועצה הקודמת (עוד בשנת 2018), אושרה ע"י שר הפנים ושר האוצר. חישוב הארנונה נעשה על פי מספר סיווגים ותעריף לכל אחד מהם.

לנוחיותכם, צו הארנונה על כל פרטיו מפורסם באתר המועצה. חשוב לציין ולהבהיר: על פי צו הארנונה שאישרה כאמור המועצה הקודמת, מחסנים וממ"דים חייבים בארנונה. עם זאת, מסיבה לא ברורה, חלק מהתושבים, באופן לא שוויוני, לא חויבו בגין שטחים אלו עד כה זאת בניגוד לחוק (עפ"י החלטת בג"צ גם ביישובי עוטף עזה נדרשים התושבים לשלם ארנונה על ממ"דים).

מדוע נדרשת מדידה בתוך הבית?

מדידה חיצונית מאפשרת לקבל את נתוני הברוטו של הנכס. לכן, לטובת חישוב הפחתות של שטחים שלא לחיוב עפ"י צו הארנונה (ולטובת בעל הבית) יש למדוד גם בתוך הבית. על מנת למדוד חנייה לבית מדידות (עוד שתי

ונכס), יש לנמרו גם בטון חבית על פי חוק, ונמו יחודי בנת לוויונמו ויקוננעו שוני ספרות אחרי הנקודה העשרונית 00.0), לכן חשוב לבצע את המדידה בשטחים בתוך הבית - נטו.

כיצד מעודכנות תוצאות המדידה?

לאחר ביצוע המדידה, הבקרה עליה ועיבוד הנתונים על ידי המועצה, יקבל המחזיק בנכס, הודעת שומה ותשריט (שרטוט) מעודכן של הנכס, הכולל פירוט מדויק של כל השטחים החייבים בארנונה וסיווגם. כל תושב יוכל להגיש ערר תוך 60 יום מקבלת השומה.

במכתב לתושב "הודעה על מדידת הנכס" יהיה גם מידע על מועדי קבלת קהל בהם ניתן יהיה להגיע לברורים.

מאיזה תאריך מתבצע עדכון שומת הארנונה בהתאם לנתוני המדידה החדשים?

בהודעת השומה יצוין תאריך תחילת התוקף שלה. שובר תשלום יישלח במועד החיוב הדו-חודשי שלאחר משלוח התשריט והודעת השומה לתושב.

האם יהיה חיוב/זיכוי בדיעבד?

על פי החוק, ניתן לחייב בדיעבד (עד 7 שנים), במידה ויחול שינוי בשטחים החייבים בארנונה.

עם זאת, כדי להקל על התושבים, החליטה המועצה שהחיוב בעקבות סקר הנכסים יחול רק החל מ-1.1.2019, ממ"ד יחול רק מ-1 באוקטובר 2019 ובריכות יחל רק מ-1.1.2020. מכאן ואילך החיוב יבוצע במהלך מועדי התשלום הקרובים. נציין, כי התשלומים בגין סקר הנכסים יחולקו לשלושת החיובים הבאים הווה אומר כל חודשיים תשלום.

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

במקרה של סירוב לתאם מדידה, תוציא המועצה לתושב חיוב על פי הערכה, אשר מתבססת על מידע אחר שבידי המועצה, לרבות תשריטי מדידות קודמות/ תצ"א של היישוב וכמובן ללא ההפחתות הנדרשות במדידה (כגון אופן השימוש במרתף). במקרה כזה, מאפשרת המועצה לתושב לתאם בתמורה לתשלום, מדידה בתוך 60 יום. לאחר תקופה זו, תהיה השומה שנקבעה - תקפה.

איך ייתכן ששטח הנכס השתנה בעקבות סקר הנכסים, למרות שלע רוצו ושום שינוי ברמת חיוב ושירות?

שלא בוצע טרם שינוי הנכס מיום שנבנה:

ישנן מספר סיבות אפשריות לכך:

ייתכן שנתוני 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 לשטחים הנלקחים בחשבון בדיני התכנון והבניה או לפי חוק המכר. יתכן שהנכס כולל שטחים אשר בהתאם לצו הארנונה היו אמורים להיות מחויבים ואשר פרטיהם לא היו ידועים למועצה (כגון: סככות, חניות מקורות וכד'). ייתכן שחישוב החיוב שבוצע כתוצאה ממדידה קודמת לא היה מדויק. יתכנו מקרים בהם סיווג שטחים כפי שמופיע ברישומי המועצה לא תואם לסיווג בפועל.

יתכן שמסיבות שונות לא חייבו עד כה שטחים שחייבים בארנונה. חשוב לציין כי יש מקרים, מאותן הסיבות שצוינו כאן, על פי נתוני המדידה החדשים, שטח המדידה החייב בארנונה יקטן לעומת החיוב הקודם.

האם יש באפשרותי לערער על תוצאות המדידה?

בהחלט כן - תוך 60 יום.

התשריט (שרטוט) של חברת המדידה ישלח ביחד עם נתונים השוואתיים על השטחים החייבים בארנונה לפני המדידה ואחריה. לתשריט מצורף מכתבובו מועדי קבלת קהל בהם יוכל התושב להגיש השגה על התשריט. אין חובה להגיש מדידה נגדית, אך בעל נכס שרוצה - יכול לעשות כן.

כל תושב יכול להגיש השגה בפני מנהל הארנונה, ובמידת הצורך אם השגתו נדחית, יכול הוא להגיש ערר לוועדת הערר שליד המועצה. בוועדת הערר חברים אנשי ציבור, אנשי מקצוע (עורכי דין, רואי חשבון וכד'), שהם תושבי היישוב, ופועלים באופן בלתי תלוי במועצה.

הבקרה הפנימית של מנהל הארנונה ביחס לתשריט, טרם משלוח הודעת השומה, נעשית ללא היכרות עם הנכס הספציפי, ומטבע הדברים לא כל טעות ניתן לאתר במסגרתה. לכן חשוב שהתושב, המכיר את הבית, יבדוק היטב את תשריט המדידה, והיה ומצא בו טעות - יפנה לברר את הדברים או יגיש השגה במידת הצורך.

האם המודדים מדווחים על חריגות בנייה?

סקר המדידות הוא לצרכי ארנונה בלבד והמודדים אינם מפקחי בניה, ולמרות שבחלק גדול מהנכסים המחזיקים לא מחזיקים בהיתר הבניה כדין, אין זה מתפקיד המודדים לבדוק ו/או לדווח.

מטרת סקר המדידות הוא למפות ולחייב את שטחי הארנונה באופן מדויק, ושיטת חישוב השטח שונה מאשר לצורך היתרי בניה.
חשוב לציין: אין לראות בתשריט המדידה ובשומת הארנונה משום הכרה בכך שכל הבניה בנכס היא חוקית. במידה ובכל זאת יתברר למועצה על בנייה שלא בהיתר, תינתן לבעלי הנכס השהות להגיש בקשה להיתר בניה.

לסיום,

בהתאם לשאלות התושבים נפרסם מעת לעת מידע נוסף והבהרות נוספות ככול שיימצא בהם צורך.

עובדי המועצה לרשותכם בכל דבר ועניין.
ייתכן ואצל חלק מהתושבים מס הארנונה יתייקר במעט אולם העובדה כי לא ידרשו לשלם על העבר (7 שנים רטרואקטיבית), מסדירה את נטל הארנונה בין התושבים לבין עצמם, באופן הוגן.
הפעולות נעשות בשקיפות מלאה - תוך תקווה, "שאור השמש מרפא הכול".

אני מנצל איגרת זו וקורא שוב, לכל מי שעדיין לא תיאם מדידה, ליצור קשר עם חברת **אורהייטק** בטלפון: 074-7122222

למענה על שאלות ובירורים ניתן לפנות למחלקת הגביה במועצה

בטל': 08-9127000.

תודה על שיתוף הפעולה!

שלכם,

אריה אשכנזי

מנהל הארנונה וגזבר המועצה