



# אתם שואלים ואנחנו עונים

## בנושא מדידות הארנונה

### מדוע המועצה עושה מדידות חדשות?

משרד הפנים מחייב את הרשויות המקומיות לבצע אחת למספר שנים סקר נכסים בו נמדדים מחדש כל הנכסים בישוב, על מנת לאתר שינויים הנובעים מבנייה בלתי חוקית או בנייה אחרת, ולדייק את חיובי הארנונה בהתאם לגודל הנכס בפועל. לאורך השנים לצערנו ישנם תושבים שהגדילו את ביתם ללא היתר, ואף לא משלמים תוספת ארנונה על השטחים שנוספו לביתם. מטרת הסקר היא להביא למצב בו כל תושב ישלם ארנונה בהתאם לשטח הנכס שלו.

### למה המועצה מתחילה לגבות על שטחים משותפים בבתיים רבי קומות, מה שלא היה בעבר?

על פי צו הארנונה של המועצה (צווי הארנונה בכל הארץ למעשה הוקפאו בשנות ה-80, ולכן זה נוסח הצו מאז ומתמיד), על המועצה לגבות גם על שטחים משותפים בבניינים רבי קומות. עד היום בניגוד לצו הארנונה, המועצה לא גבתה בעד שטחים משותפים. לאחר שהובהר כי חלה חובה על המועצה לגבות על שטחים משותפים, המועצה תוציא חיובים מעודכנים הכוללים גם את השטחים המשותפים. בשל העובדה שמדובר על עדכון המדיניות, החיוב יהיה מכאן ולהבא ולא רטרואקטיבי.

### איך נבחרה חברת המדידות, ואיך יודעים שאין להם אינטרס לנפח את השטחים הנמדדים?

חברת המדידות נבחרה במכרז של משכ"ל- החברה הכלכלית של מרכז השלטון המקומי. מדובר על מכרז המשמש את רוב הרשויות המקומיות בישראל, ולמועצה לא הייתה מעורבות בפרסומו ובתוצאותיו. המכרז קובע את שיטת התגמול של החברה שמונעת אפשרות של "ניפוח" מלאכותי של שטחים. יש לזכור שאם החברה תבצע מדידות לא מקצועיות, זה גורם לנזק למועצה, והמועצה תעביר את המידע למשכ"ל ולרשויות אחרות, מה שיכול להביא למצב שיפסלו את החברה מהשתתפות במכרזים ובביצוע עבודות. מאחר וחברות המדידה אינן רוצות לאבד את מטה לחמן, חזקה עליהן שיעשו עבודה מקצועית ונטולת פניות.

### מה אני יכול לעשות אם אני חושב שהמדידה לא נכונה וחייבו אותי על שטח גדול מדי?

עליך להגיש השגה תוך 90 יום מיום קבלת החשבון החדש. טופס ההשגה נמצא באתר המועצה. ויש לשלוח אותו לכתובת המייל של מחלקת הגביה: [gvia@givat-zeev.muni.il](mailto:gvia@givat-zeev.muni.il)

### השכנים בבניין אומרים שחייבו אותם על מטרים שונים בגין החלק המשותף, הייתכן?

חיוב שטח משותף מתבצע בהתאם לגודל היחסי של הדירות בבניין. כך שדייר שלו דירה גדולה יותר, משלם על חלק יחסי גדול יותר מהשטח המשותף. כך שאכן שכנים בבניין משותף יחייבו באופן שונה על השטח המשותף בהתאם לגודל הדירות שלהם.



## **השכנים בבניין אומרים שחייבו אותם על מטרים שונים בגין החלק המשותף, הייתכן?**

חיוב שטח משותף מתבצע בהתאם לגודל היחסי של הדירות בבניין. כך שדייר שלו דירה גדולה יותר, משלם על חלק יחסי גדול יותר מהשטח המשותף. כך שאכן שכנים בבניין משותף יחויבו באופן שונה על השטח המשותף בהתאם לגודל הדירות שלהם.

## **האם יתכן שיש הבדל בחלוקת המרחב המשותף בין שטח הדירה של הדיירים? ואיך יתכן שהמרחב הנוסף אצלי גדול יותר משכן ששטח דירתו גדול משלי.**

אמור להיות הבדל בחלוקת המרחב המשותף בין דיירים שונים בהתאם לגודל דירותיהם. ככל שהדירה גדולה יותר, כך בעל הדירה אמור לשאת בחלק יחסי גדול יותר של השטח המשותף. אם החיוב שלך גדול מהחיוב של שכן שלו דירה גדולה יותר, ייתכן שמדובר בטעות. נא הגש השגה על מנת שניתן יהיה לבחון את הטענה

## **על סמך אילו שינויים הגדלתם את שטח הדירה בחישוב הארנונה? זאת בהנחה שלא נעשה כל שינוי בדירה מיום קבלת המפתח מהקבלן**

שינוי חישוב הארנונה בוצע בהתאם למדידה של חברה חיצונית שנבחרה במכרז של המשכ"ל. המדידות בוצעו על ידי החברה בהתאם לסטנדרטים הנהוגים. בנוסף, בבתיים משותפים, הוכנסו לחישוב שטח הארנונה גם שטחים משותפים, אשר למעשה בהתאם לצו הארנונה היה על המועצה לגבות גם עליהם לאורך השנים. בנוסף, חישוב הארנונה, בהתאם לצו הארנונה של המועצה, הוא חישוב ברוטו. (ייתכן גם שההבדל נובע מהבדלי חישוב ברוטו-נטו). ככל שאתם סבורים כי המדידה אינה נכונה, אתם רשאים להגיש השגה ולבקש כי יגיע מודד למדידה נוספת.

## **למה השנה הכניסו שטחים משותפים לארנונה?**

צו הארנונה של המועצה כלל מאז ומתמיד שטחים משותפים. המועצה לא גבתה עד עתה על שטחים משותפים, אך כעת היא מחויבת על פי חוק לבצע זאת.

## **חויבתי על גגון רעפים כ-12 מטר בצד הבית שמגן מפני גשם ורטיבות האם ניתן לבטל את האגרה עבורו?**

אם מדובר על שלושה קירות שמעליהם תקרה/גגון, על פי צו הארנונה יש לגבות בגינו ארנונה. אם אין שלושה קירות תחת גגון הרעפים אין לגבות בגינו. ככל שאין שלושה קירות נא הגש השגה על מנת שניתן יהיה לבחון אותה.

## **קנינו בית חדש מקבלן בגודל מסוים, לא בנינו שום תוספת והמודד כתב מדידה של תוספת 20 מטר? איך יתכן שהבית גדול?**

ייתכן והתוספת היא על שטחים משותפים, או שהשטח שהקבלן דיבר עליו הוא שטח נטו בעוד תשלום הארנונה הוא על שטח ברוטו. נא הגישו השגה על מנת שניתן יהיה לבחון את טענתכם.



**למה מודדים שטח ברוטו לחישוב הארנונה בעוד אנו משתמשים בנטו.**  
חישוב הארנונה, בהתאם לצו הארנונה של המועצה, הוא חישוב ברוטו.

## **האם פרגולה מקורה וקרניז בטון כתוספת אסתטית למרפסת שאושר בתוכנית הבניה של הבית האם מחושב לצורך ארנונה.**

אם מדובר על שלושה קירות שמעליהם תקרה/גגון, בין אם היא פרגולה מקורה או קרניז בטון, על פי צו הארנונה יש לגבות בגינו ארנונה. אם אין שלושה קירות תחת הפרגולה או הקרניז אין לגבות בגינו. ככל שאין שלושה קירות נא הגש השגה על מנת שניתן יהיה לבחון אותה

## **ברצוני לצרף מודד מוסמך שילווח את המודד של המועצה ויפקח על התהליך בהתרחשויות הבדיקה, יש לי חשש כבד וחוסר אמון מוחלט.**

### **אני מאמין שלמודדים של המועצה יש אינטרס ברור לנפח שטחים**

מודדי המועצה נבחרו על פי מרכז דרך חברת משכ"ל. איש אינו מונע ממך לצרף מודד מטעמך למדידה, וככל שהוא יגיע למסקנות אחרות, תוכל להגיש השגה אשר תיבחן כדין.

## **קיבלתי חיוב ארנונה חדש ומצורפת לו תכנית ביתי וכן השכן הצמוד אלי, הייתכן שבטעות חושב שטח ממרתף השכן לחשבוני? היכן אוכל לדעת מה החיוב עבור מחסן ומה החיוב עבור שטח בדירה. בדירתי מספר חללים שגובהם אינו עולה על שני מטר כמה עלי לשלם עבור חלל כזה?**

אתה יכול לבדוק בתוכנית שצורפה האם שטח המרתף של השכן מופיע בשרטוט שלך או לא. בתוכנית שצורפה ישנה טבלת שטחים בה אמור להופיע פילוח לשטח מחסן, שטחים שגובהם נמוך מ-1.8 ולכן אינם נספרים לארנונה וכו'.

יש לציין כי לא כל חלל ששטחו נמוך מ-1.8 אינו מחויב בארנונה, אלא רק שטחים מסוימים, בהתאם לצו הארנונה. ככל שלאחר העיון בטבלת השטחים אתה סבור כי נפלה בה טעות, עליך להגיש השגה.

## **אשמח לדעת מדוע אני משלם על כ-23 מר נוספים.**

ייתכן כי תוספת החיוב היא על שטחים משותפים, וייתכן כי המדידה שבוצעה העלתה כי שטח הדירה שלך גדול יותר (ייתכן גם שההבדל נובע מהבדלי חישוב ברוטו-נטו).

בשרטוט שצורף לחיוב הארנונה אמורה להיות טבלה מרכזת של השטחים בעבורם נגבית הארנונה. אתה יכול לראות שם בעד מה הגביה.

ככל שלאחר העיון אתה סבור כי הגביה אינה מתאימה למצב בשטח, אתה רשאי להגיש השגה

## **האם צפוי זיכוי לשנת 2020?**

מי שחויב בחיוב נוסף לשנת 2020 אכן יקבל זיכוי בקרוב.



## קיבלתי חיוב ארנונה חדש ומצורפת לו תכנית ביתי וכן השכן הצמוד אלי, הייתכן שבטעות חושב שטח ממרתף השכן לחשבוני? היכן אוכל לדעת מה החיוב עבור מחסן ומה החיוב עבור שטח בדירה. בדירתי מספר חללים שגובהם אינו עולה על שני מטר כמה עלי לשלם עבור חלל כזה?

אתה יכול לבדוק בתוכנית שצורפה האם שטח המרתף של השכן מופיע בשרטוט שלך או לא. בתוכנית שצורפה ישנה טבלת שטחים בה אמור להופיע פילוח לשטח מחסן, שטחים שגובהם נמוך מ-1.8 ולכן אינם נספרים לארנונה וכו'.

יש לציין כי לא כל חלל ששטחו נמוך מ-1.8 אינו מחויב בארנונה, אלא רק שטחים מסוימים, בהתאם לצו הארנונה. ככל שלאחר העיון בטבלת השטחים אתה סבור כי נפלה בה טעות, עליך להגיש השגה.

## אשמח לדעת מדוע אני משלם על כ-23 מר נוספים.

ייתכן כי תוספת החיוב היא על שטחים משותפים, וייתכן כי המדידה שבוצעה העלתה כי שטח הדירה שלך גדול יותר (ייתכן גם שההבדל נובע מהבדלי חישוב ברוטו-נטו).

בשרטוט שצורף לחיוב הארנונה אמורה להיות טבלה מרכזת של השטחים בעבורם נגבית הארנונה. אתה יכול לראות שם בעד מה הגביה. ככל שלאחר העיון אתה סבור כי הגביה אינה מתאימה למצב בשטח, אתה רשאי להגיש השגה.

## למה אתם קובעים מדידות חדשות אם באמת לא עשיתם מדידות?

בוצעו מדידות לרוב הנכסים בישוב, חלקן מדידות פנים ובחלקן בשל בעיות תיאום עם התושבים, מדידות חיצוניות.

ככל שאתה סבור שהמדידה החדשה של הנכס שלך אינה מדויקת אתה רשאי להגיש השגה ולבקש מדידה נוספת.

## למה אתם מפרסמים שאתם מחייבים מינואר 2021 אם באמת כבר מחייבים מיוני 2020?

החיוב אכן התחיל בחלק מהישוב ביוני 2020 בהתאם להתקדמות המדידות. לאור החלטת המועצה על ביטול התשלום הנוסף בעד 2020, (בין היתר לאור המועד המאוחר בו נשלח, ולאור הקושי הכלכלי שיצרה מגפת הקורונה), מי שחויב בשנת 2020 יקבל זיכוי כספי בזמן הקרוב.

## מבקשת הסבר מלא לגבי המדידות.

הסבר לגבי השטחים הנמדדים לארנונה מופיע באתר המועצה. בכתובת:  
[/http://www.givat-zeev.muni.il/news/177](http://www.givat-zeev.muni.il/news/177)

## מדוע הארנונה כל כך גבוהה?

ארנונה מחויבת על פי צו הארנונה, בהתאם להחלטות משרד הפנים. בשנת 2021 עלה שיעור חיוב הארנונה ב-1.1% על פי החלטת משרד הפנים.



**חויבנו בארנונה על שטחים משותפים בבניין. כמות המטרים נראית לנו גבוהה מאוד. איך אפשר לקבל את טופס המדידה של חברת המדידה כדי שנוכל לראות על מה חויבנו?**  
בתשריט שצורף לחשבון הארנונה המתוקן, מופיעה טבלה שבה מפורטים השטחים המשותפים. ניתן לראות שם את השטח המשותף הכללי, וכמה חויבה דירתכם בגינו.

**אם אין קבלת קהל בגלל הסגר, והמועצה השתנה והקדימה את התאריך לקבלת בקשות להנחות בארנונה לסוף חודש מרץ, איך ומתי יכולים להגיש את הבקשות להנחות?**  
ניתן להגיש את הבקשה בכתובת המייל של מחלקת הגביה:  
[gvia@givat-zeev.muni.il](mailto:gvia@givat-zeev.muni.il)

**הוצאתם הודעה שבה כתוב מצד אחד "שבשל המצב ועל מנת להקל על התושבים החיוב בגין המדידה החדשה יחול מ-2021 ולא מ-2020. מצד שני אתם רושמים "כי אין בהחלטה זו כדי למנוע מהמועצה לגבות בעתיד את התשלום רטרואקטיבית". זה שני משפטים סותרים! ויתרתם על עדכון המדידה שלפני 2021 או לא?**

אין סתירה בין הדברים. ראשית יובהר, כי באופן עקרוני קיים הבדל בין שינויי שטחים שנובעים מיישום מעודכן של צו הארנונה, כגון חישוב שטחים משותפים וכיו"ב, לבין מצבים שבהם האזרח, ללא ידיעת המועצה, ביצע תוספת בנייה, מסר לרשות מידע שאינו נכון וכיו"ב. הכוונה במכתב ראש המועצה הייתה, כי החשבון ובו תוספת החיוב שנשלח לתושבים בסוף שנת 2020 בוטל, ולא יגבה. זאת לאור המועד המאוחר בו נשלח, ולאור הקושי הכלכלי שיצרה מגפת הקורונה.

עם זאת, העובדה שהמועצה ביטלה באופן ספציפי את עדכון החיוב בשנת 2020 לאור המדידות החדשות, אין בה כדי למנוע מהמועצה בעתיד, לגבות בהתאם לחוק, ארנונה באופן רטרואקטיבי על תוספות בניה שביצעו תושבים ללא היתר. לפיכך, אין סתירה בגוף המכתב כנטען. תוספת בניה ללא היתר חייבת בארנונה, וניתן לגבות בגינה ארנונה גם רטרואקטיבית וכך אכן ייעשה.

### **למה בכל פעם המדידות שונות?**

ייתכן שבוצעו שינויים בדירה, או שמדובר על התוספת של השטחים המשותפים. לחיוב הארנונה המחודש צורפה טבלה ובה השטחים המחושבים. ניתן לעיין בה ולבדוק מהם השטחים שנוספו לחישוב. ככל שאתה חולק על המדידה, עליך להגיש השגה.

**איך חישובתם את השטחים המשותפים בבניינים, האם זה כולל חניות? כמו כן אני בוועד הבית ושאלתי את הדיירים לא כולם קיבלו שינוי בארנונה.**

המדידה אינה כוללת חניות. כל הדיירים היו אמורים לקבל עדכון של השינוי בארנונה. אם יש מי שלא קיבל הוא יקבל בקרוב. בהתאם לחוק אם לא מתקבלת תשובה להשגה תוך 60 יום (אלא אם התקבלה ארכה מוועדת הערר), אזי ככלל ההשגה מתקבלת.



## **מבקש לדעת מדוע החיובים מתבצעים כפול, גם בוויזה וגם בהוראת קבע?**

החיוב אמור להתבצע באמצעי אחד בלבד. ככל שיש לך גם הוראת קבע וגם הוראת חיוב באשראי, נא פנה במייל למחלקת הגביה לקביעת אמצעי התשלום המועדף עליך.