

21.11x19.97	1/2	עמוד 24	ידיעות חיפה	27/11/2015	50689323-6
אח - 24350					

כ-300,000 נכסים פטורים מימיסי ארנונה במשך עשרות שנים



צילומים: רמי שלוש

ח"כ רועי פולקמן, ממפלגת כולנו, הגיש הצעה לקיצור הפטור מתשלומי ארנונה, הצעה שאם תתקבל, תפנה שטחים להקמת דירות וגם תאפשר לעירייה להכניס מיליוני ש"ח לקופתה ■ כ-1,300 נכסים בהם מוסכים, מחסנים, חנויות ויחידות דיור אינם משלמים ארנונה לעירייה כבר עשרות שנים ■ בהיעדר חובה לשלם, אולי זו אחת הסיבות לריבוי הנכסים הריקים ברחבי העיר, וגם לפגיעה בקופה ציבורית

■ עמ' 24

25.73x28.94	2/2	עמוד 24	ידיעות חיפה	27/11/2015	50689324-7
24350 - אח					

מיאות נכסים פטורים מימיסי ארנונה במישך עשרות שנים

כ-1,300 נכסים בהם מוסכים, מחסנים, חנויות ויחידות דיור אינם משלמים ארנונה לעירייה מאז שנת 1938 ■ בהיעדר חובה לשלם, אולי זו אחת הסיבות לריבוי הנכסים הריקים ברחבי העיר, וגם לפגיעה בקופה ציבורית ■ ח"כ רועי פולקמן, ממפלגת כולנו, הגיש הצעה לקיצור הפטור מתשלומי ארנונה, הצעה שאם תתקבל, תפנה שטחים להקמת דירות וגם תאפשר לעירייה להכניס מיליוני ש"ח לקופתה ■ העירייה: חלק מבעלי הנכסים הודיעו כי הם אינם קיימים עוד

מאת חדיד רשי ודורון סולומון

כתבה שהתפרסמה לפני שבועיים ב"ידיעות חיפה" חשפה כי מאות מבנים ברחבי העיר עדיין מדיים ריקים ואיש לא דואג להשכרתם או להפעלתם מעליית מחירי הנכס, שהם פטורים מהוצאות ארנונה וזאת במשך עשרות שנים, הפטור מארנונה שניתן על-פי סעיף 330 לפקודת העיריית המנדטורית לנכסים שנמצאו כאינם ראויים לשימוש ולא נעשה בהם שימוש בפועל הביא למצב שמאז 1938 קיבלו יותר מ-1,000 עסקים בעיר פטור מתשלומי ארנונה וזאת בהתאם למצבם הפיזי של המבנים. על-פי נתונים שהתקבלו מהעירייה מדובר בפטור כ-1,300 נכסים בכל רחבי העיר לרבות מפרץ חיפה והקריות. הנכסים כוללים מבנים מסוגים שונים בהם מוסכים, מחסנים, חנויות ויחידות דיור. לפני כשלוש שנים, ב-2 באוגוסט 2012 תוקן סעיף 330 לפקודת העירייה. על-פי התיקון יחויבו המבנים בחלוף תקופת הפטור בשומת ארנונה מופחתת בהתאם לתעריף המינימלי הקבוע בחוק על-פי סוג הנכס והשימוש האחרון שנעשה בו. נכסים שהופטרו לאחר מועד כניסת התיקון לחוק ייהנו מפטור במשך שלוש שנים מיום מתן ההודעה בכתב על הפטור הנכס.

בהתאם לתיקון זה, אמרו בעירייה, נשלחו הודעות לתשלומי ארנונה לבעלי הנכסים ורבים מהם השיבו כי הנכסים בגינם נשלחו האתראות כלל אינם קיימים עוד. בהתאם לכך מעורכנים בימים אלה רישומי העירייה. עוד נמסר מהעירייה כי בימים אלה מתקיים מיפוי לעסקים הפטורים כדי ממש את הארנונה על מבנים שנבנו במקום אלה שנהרסו או מבנים קיימים ששודרגו במהלך השנים ושבבעליהם המשיכו להציגם כמבנים פטורים. החיוב ייעשה בשלבם, נכסים שהופטרו מארנונה לפני 1.1.2001 חויבו בארנונה החל מיום 1.1.2015. נכסים שהופטרו לאחר 1.1.2001 הופטרו מארנונה למשך שלוש שנים מיום כניסת התיקון לחוק או מיום מתן ההודעה על היות הנכס בלתי ראוי לשימוש - לפי התאריך המאוחר יותר. בימים אלה נעשה כאמור ניסיון להילחם בתופעת הנכסים הנטושים. על רקע זה הוגשה הצעת חוק שאם תעבור ותכנס לתוקפה ב-1 בינואר 2016, יוכלו רשויות מקומיות לגבות

ארנונה למבנים ריקים ונטושים שאינם ראויים לשימוש.

השבוע העלה חבר הכנסת רועי פולקמן ממפלגת כולנו הצעת חוק הקוראת לקיצור תקופת הפטור הניתן למבנים נטושים לשנה אחת בלבד. את הצעת החוק העלה ח"כ פולקמן בוועדת השרים לחקיקה, וזאת בתאום מלא עם משרד האוצר. החוק אותו מנסה לקדם חבר הכנסת מכולנו, מבקש לטפל באחת הבעיות המשמעותיות בערים הגדולות בישראל, ובראשן העיר חיפה, בעיית המבנים הנטושים. בסדרת כתבות שפייסם בחודשים האחרונים "ירי" עות חיפה, שבה ועלתה סוגיית המבנים הנטושים בעיר, אלפי מבנים שמספרם המדויק כלל אינו ידוע לעירייה, ושבעליהם אינם נדרשים לשלם ארנונה. הצעת החוק הנוכחית באה לתקן עיוות בחוק, המאפשר כיום לבעלי עסקים לקבל פטור מלא על נכס נטוש לתקופה של שלוש שנים עם אפשרות להארכה של חמש שנים נוספות. גם לאחר השנים בהן נהנה בעל הנכס הנטוש מפטור מלא, דרישת התשלום ממנו מנקודה זו והלאה היא בתעריף המינימלי. על-פי הצעת החוק של ח"כ פולקמן, הפטור מתשלום ארנונה על מבנה נטוש יקוצר לשנה אחת בלבד, ולאחריה יידרש בעל הנכס לשלם את התשלום המירבי וזאת על-פי השימוש האחרון בקרקע. על-פי הנתונים שהוצגו בהצעת החוק, התיקון בחוק יכניס לערים הגדולות כ-30 מיליון ש"ח בשנה. כך בירושלים, בה רשוי

מיום יותר מ-1,400 מבנים נטושים והפטור על ארנונה מסתכם בכ-32 מיליון ש"ח בשנה. כך בתל-אביב, בה כ-400 אלף מ"ר רשומים כמבנים נטושים, והפטור מארנונה מסתכם ב-33 מיליון ש"ח. באשר לחיפה, נראה כי חסרים נותנים רשמיים, אך על-פי הערכות, צפויה העירייה לקבל סכומים דומים אם יאושר החוק. ח"כ פולקמן אמר ל"ידיעות חיפה" כי הצעת החוק תאפשר לעיר חיפה להכניס מיליוני ש"ח לקופתה, וכן לפנות שטחים לטובת בניית דירות לזוגות צעירים. בעוד שח"כ פולקמן עושה מאמצים לקידום הצעת החוק, נראה כי השיר סילבן שלום מתנגד לה. בעקבות התנגדותו של השיר שלום, נדחה



נכסים ריקים ■ צילום להמחשה בלבד. אין לבניין קשר לכתבה. צילום: רמי שלוש

ארנונה משמעותיים, וזאת בהתאם לגודלו, ובכך לחייב את בעלי הנכס לשפץ את הנכס העומד נטוש בלב שכונת מגורים בכרמל.

עו"ד יואב ביינ, שותף מייסד במשרד פרופ' ביינ ושות' אומר כי ייתכן שהדבר יעורר את שייפוץ הנכסים או את מכירתם. עו"ד ביינ: "נושא תשלום הארנונה המכביד על בעלי נכסים רבים גורם לא אחת לבעלי נכסים שלא להשקיע בשיפוץ הנכס במשך שנים רבות לפחות עד שתגיע הצעה אטרקטיבית לעסקת נדל"ן כראית. בעניין זה יש שיקולים לכאן ולכאן. מן הצד האחד, יש מקום לצמצם את הפטורים מארנונה על נכסים ריקים, כי ייתכן והדבר יעורר את שייפוץ הנכסים או את מכירתם. בכך יש אינטרס כפול: הראשון, חידוש פני העיר ואי-הותרת נכסים מוזנחים שמורידים את ערך הנכסים ואת הרצון לעשות בהם שימוש. השני הגדלת מלאי הדירות או הנכסים למכירה או להשכרה. מן הצד השני, אין זה סביר שהעידוד לשפץ או למכור יהיה דווקא באמצעות דיני הארנונה".

ביין טוען כי ככלל הגישה המקובלת יותר היא שדיני המס אמורים להיות ניטרליים ולא לקדם פעילות מסוימת על חשבון פעילות אחרת. בנוסף חובב שיפוץ הנכס או מכירת הנכס, משמעו התערבות

קניינית בזכויות האזרח. עוד טוען ביינ כי ייתכן אף מעבר למידה הראויה. בנוסף, יש היגיון רב במתן פטור לנכס הרוס, באשר לא עושים בו שימוש ולא מקבלים לגביו כל שירות מהרשות המקומית. ייתכן שהגישה העדיפה היא חיוב בעלי נכסים לשמור על חזותם ולא להזניחם והטלת קנסות על מי שיוצר הזנחה של הנכסים. החשיבות בעניין זה היא בעיקר לצורה החיצונית של הנכס וזאת כדי לשמור על רמת האזור, כפי שמקובל במדינות רבות. זו גישה שבאה יותר מתחום של שימור ודיני תכנון וביניה. לחילופין ניתן לשקול דווקא הטבות למי שמשפץ נכסים ולא מזניחם.

השבוע הדיון בהצעת החוק של ח"כ פולקמן, והיא תובא שוב לדיון בשבוע הבא. גורמים בעירייה ציינו כי משמעות אישור הצעת החוק עבור חיפה מרחיקת לכת, ותאפשר לראשונה לטפל בצורה יעילה באלפי המבנים הנטושים בעיר, שעד היום לא התבקשו או הצטרפו לשלם ארנונה ובעליהם לא נדרשו לדאוג להם.

בין המבנים בעיר שהצעת החוק החדשה תביא לשינוי לגביהם, המבנה הנטוש של קולנוע שביט. בסדרת תחקירים של "ידיעות חיפה" פורסם עניין קולנוע שביט, העומד נטוש כמטרד שכונתי במשך עשרות שנים. אם הצעת החוק תאושר, תוכל העירייה לדרוש מבעלי הקולנוע תשלומי