

נוהל טיפול בהודעות נישומים בדבר -
"בנין שנהרס או ניזוק" (נכס שאינו ראוי לשימוש)

כללי

1. מסמך זה כולל 3 חלקים:

- 1.1. **חלק ראשון (סעיפים 2 - 13):** בחלק זה תוצג **סקירה תמציתית של הדין**, של החקיקה והפסיקה, וכן כללים ועקרונות שנקבעו לעניין זה;
- 1.2. **חלק שני (סעיפים 14 - 20):** בו תוצג **רשימת קריטריונים**, הרלוונטיים לצורך הטיפול בבקשת נישום להכיר בנכס כ"נכס שאינו ראוי לשימוש";
- 1.3. **חלק שלישי (סעיפים 13 - 28):** בחלק זה נפרט את **אופן הטיפול בבקשת המחזיק/הנישום** אודות נכס שאינו ראוי לשימוש.

חלק ראשון: ההסדר שבחוק וכללים ליישומו

2. סעיף 330 לפי העיריות קובע:

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוב או ניזוק...."

3. על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, והתיקון לו כפי שנכנס לתוקף החל מתאריך 1.1.2013 - בנין שנהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, פטור מתשלום ארנונה לתקופה של 3 שנים, כל עוד הבנין במצב זה.

4. היה והבנין נותר במצב זה בתום 3 השנים, יחויב במהלך 5 שנים נוספות בתעריף ארנונה מופחת (המחושב ע"פ השימוש האחרון שנעשה בבנין וע"פ התעריף המינימלי הקבוע בחוק לשימוש זה). חלפה תקופת 8 השנים והבנין נותר במצב של בנין שנהרס או שניזוק, על המחזיק להגיש הודעה בכתב לעירייה כי אין שינוי במצב הבנין וזאת על מנת שלא יחויב בתשלומי ארנונה נוספים.

תנאי הפטור

5. סעיף זה מקנה פטור בשני מקרים חלופיים:
המקרה הראשון - כאשר בניין נהרס. מקרה זה קל ליישום, שכן המדובר בהרס מוחלט.
המקרה השני - כאשר הבניין ניזוק. כאן התנאי הוא, כי הנזק רב עד למידה שאי אפשר "לשבת" בבניין.
 כדי ליהנות מפטור/הנחה מארנונה לפי סעיף זה, צריכים להתקיים, בנוסף לתנאי הראשון הנ"ל, עוד **שני תנאים מצטברים** [אשר צריכים לחול לגבי כ"א משני המקרים הנ"ל]:
 5.1. אין משתמשים בבניין הלכה למעשה. תנאי זה הוא עניין שבעובדה.
 5.2. המחזיק מסר על כך הודעה בכתב לעירייה. הפטור יינתן מיום מסירת ההודעה [ולא מהיום בו ניזוק הבניין או נהרס].

עקרונות כלליים לעניין הגדרתו של הנכס לפי סעיף 330

6. הלכת "המגרש המוצלח" ביטלה את המבחן "הכלכלי" שהיה נהוג בפסיקה. בהלכת "המגרש המוצלח" נקבעו העקרונות הכלליים הבאים:

כלל ראשון: המבחן הוא פיס/אובייקטיבי

7. מדובר בשאלה עובדתית, ובמבחן פיס-אובייקטיבי, בעיני האדם הסביר. אין די בכך שהמבקש יטען בהודעה מטעמו, בעלמא, כי הבניין ניזוק. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

כלל שני: התנהלות הנישום רלוונטית, רק כאשר הוא מנסה לזכות בפטור בצורה בלתי לגיטימית

8. אין למנוע את הפטור רק בשל כל שייתכן כי הנישום "תרם" להגעת הבניין למצבו הנוכחי או משום שהנישום אינו נוקט צעדים כדי "להוציא" את הבניין ממצבו הנוכחי. זאת, כמובן, כל עוד לא מדובר בהתנהגות בלתי לגיטימית או בניגוד לדין או בניסיון לעוות את כוונת המחוקק.
 9. על כן, אם ברור כי המבקש עשב במתכוון פעולה כלשהי הגורעת מהאפשרות להשתמש בבניין, לצרכי הגשת הבקשה [כמו למשל – פירוק של זלת, חלון, לוח חשמל וכיוצ"ב] אין להתחשב בה לצורך הכרעה בבקשה.

כלל שלישי: היות הבניין מוזנח - איננה עילה לפטור

10. נפסק, כי בניין מוזנח אינו בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש. "הנוק" בו עוסק סעיף 330 - הוא נזק משמעותי.

על כן, עזובה ו/או זוהמה ו/או לכלוך – אינם מהווים, לכשעצמם, עילה למתן ההנחה/פטור ואינם הופכים הנכס ללא ראוי לשימוש. מתקנים הזקוקים לפעולות שהן בעיקרן פעולות תחזוקה – לא ייחשבו כבלתי שמישים לעניין זה.

כלל רביעי: הפטור נגזר מאפשרויות השימוש בנכס

11. גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים, אין הוא בהכרח בניין הזכאי לפטור. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים, אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.
על כן: בנכסים שייעודם אינו למגורים בלבד - העדרם של מטבח, שירותים, חלוקה פנימית – אינו מהווה, לכשעצמו, עילה להיעתרות לבקשה.

כלל חמישי: נכסים הנמצאים במצב של "שיפוץ" קל, או לצורכי התאמה לייעודם – אינם נכסים בלתי ראויים לשימוש

12. הפסיקה המאוחרת הוסיפה גם את הכלל הבא: בניין שהתשתיות שלו הושלמו, אולם לא הורכבו בו (או פורקו ממנו) מערכות שונות, בין מטעמים של רצון להתאמה לדרישות הלקוח, בין מטעמים של תכנון מס ארנונה - אינו נכנס לקטגוריה של "בניין שאינו ראוי לשימוש".

13. נכסים (ובעיקר נכסים מסחריים) נמצאים לעיתים קרובות במצב של "בין השכרות" או "שיפוצים". כמו כן במקרים רבים נעשים שינויים על ידי השוכרים, במטרה להתאימם לצרכים ספציפיים של שוכר. לכן:

13.1. במבנה שמשמש/מיועד לא רק למגורים: מצבו של מתקן או אביזר כזה או אחר [קירות פנימיים, גלריות וכו'] – אינו הופך הנכס "לנכס שאינו ראוי לשימוש".

13.2. במבנה שמשמש למגורים בלבד: שיפוץ שאינו כרוך בפעולות מבניות מהותיות (הריסת קירות, ביטול תשתיות מים וחשמל) – אינו הופך את הנכס "לנכס שאינו ראוי לשימוש".

חלק שני: פירוט הקריטריונים

14. כאמור, ההחלטה אם מדובר ב"נכס שאינו ראוי לשימוש", אם לאו - מצריכה שיקול דעת, ואיננה ניתנת להיעשות באופן סכמטי/מתמטי. בכפוף לעקרון כללי זה, הרי שבהתקיים הנסיבות המפורטות להלן – ייחשב הנכס "כנכס בלתי ראוי לשימוש":

נכס שהוא "מבנה מסוכן"

15. נכס שמהנדס קבע שהוא **נכס מסוכן**, או שהוצא לגביו "צו איסור שימוש" בעילה של מסוכנות ו/או בטיחות.

נכס "פרוץ"

16. נכס שאין בפתח דלת הכניסה דלת, או אין חלונות בפתחי החלונות.

נכס חסר גישה

17. נכס שאין אליו גישה מהרחוב באמצעות מדרגות או דרך גישה או אמצעי אחר.

פגמים חמורים במבנה

18. נכס שבמבנה המעטפת שלו קיימים פגמים מהותיים, כגון:

18.1. רצפה שקועה ו/או שבורה

18.2. העדר תקרה

18.3. העדר טיח על חלק ניכר מקירות המבנה הפנימיים ו/או החיצוניים.

18.4. שברים ו/או סדקים מהותיים בקירות המבנה.

18.5. העדר תשתיות מים וחשמל.

בדירות שיעודן למגורים בלבד – העדר קיומם של מתקנים בסיסיים

19. דירת מגורים שבה לא נמצאים מתקנים בסיסיים – או שהם יצאו לחלוטין מכלל שימוש, ובהם:

19.1. מטבח

19.2. שירותים

19.3. צנרת מים

19.4. צנרת ביוב

19.5. מערכת חשמל

20. מאידך, מתקנים הזקוקים לפעולות שהן בעיקרן פעולות תחזוקה – לא ייחשבו כ"נכס בלתי ראוי לשימוש" לעניין זה.

חלק שלישי: אופן הטיפול בהודעת המחזיק

21. הגשת טופס הודעה: ההודעה תוגש על ידי המחזיק/המבקש בהתאם לטופס, הערוך עפ"י הדוגמא, המצ"ב כנספח מס' 1 לנוהל.

22. בדיקת עילת הבקשה: המטפל יבדוק את עילת הבקשה, בהתאם ל"תרשים הזרימה" המצורף כנספח מס' 2 לנוהל, ויקבע את אופן המשך הטיפול.

23. הבדיקה בשטח: אם יחליט המטפל, כי הבקשה מגלה עילה – יעביר את הבקשה לבדיקת בודק מטעם העירייה, רצוי שיהיה זה מהנדס. אם עילת הבקשה היא "נכס מסוכן" – חייבת הבדיקה להתבצע באמצעות מהנדס מטעם העירייה.

24. בעת הבדיקה יש לוודא:

24.1. כי לא נעשה שימוש כלשהו בפועל בנכס.

24.2. יש לבדוק את טענות המבקש.

24.3. יש לערוך פרוטוקול, שיפרט: תאריך הבדיקה, זהות הבודק, נוכחים נוספים, וממצאי הבדיקה. הפרוטוקול ייערך בנוסח המצ"ב כנספח מס' 3 לנוהל.

24.4. יש לצלם תמונות של מבנים/מתקנים רלוונטיים לבקשה, ולצרפם לפרוטוקול.

25. קבלת ההחלטה ומשלוח הודעה למבקש: על מנהל/ת הארנונה לקבל החלטה עפ"י הקריטריונים האמורים. העתק מההחלטה בצירוף עיקרי הנימוקים – יש לשלוח אל המבקש.

בדיקות חוזרות

26. בהתייחס לנכס לגביו נקבע כי הוא "נכס בלתי ראוי לשימוש" – יש לבצע הליכי ביקורת/בדיקה חוזרת, כדי לוודא שלא חלו שינויים בנתונים שנמסרו, וכי לא נעשה בינתיים שימוש בפועל בנכס.

27. בכל מקרה של ספק, יש לזמן את המחזיק ולדרוש ממנו להציג מסמכים רלוונטיים (לרבות מחברת חשמל ו/או מתאגיד המים). כמו כן יש לוודא כי בהתייחס לכתובת הנכס לא ניתנים שירותים על ידי העירייה (רווחה, חינוך, וכד').

28. בדיקות כאמור יבוצעו במועדים עפ"י נסיבות העניין, ולא יאוחר מחלוף 4 חודשים.

עיריית עפולה/נוהל "נכס שאינו ראוי לשימוש"/נספח מס' 1

טופס הודעה על נכס שאינו ראוי לשימוש

על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בנין שנהרס או שניזוק במידה שלא ניתן כלל להשתמש בו, ואין משתמשים בו – ניתן לקבל בגינו הנחה בתשלום מארנונה עפ"י השיעורים הקבועים בחוק. ההנחה מארנונה תינתן רק מיום ממועד מסירת הודעה בכתב לעירייה, לאחר שהוכח כי הבנין עומד בקריטריונים הנדרשים לקבלת ההנחה. יש למלא את הטופס ולחתום עליו בפני עו"ד/רשם בימ"ש, אשר יאשרו את החתימה. מומלץ לצרף לטופס מסמכים לתמיכה בנתונים המופיעים בו [לדוגמא: אישור על ניתוק מרשת החשמל, אי צריכת מים], וכן תמונות עדכניות שעליהן יופיע גם תאריך צילומן.

א. פרטי המבקש/ת:

שם מלא ת.ז. <input type="checkbox"/> ח.פ. <input type="checkbox"/> ע.ר. <input type="checkbox"/> דרכון <input type="checkbox"/>	זיקה לנכס <input type="checkbox"/> בעל הנכס <input type="checkbox"/> שוכר הנכס <input type="checkbox"/> אחר: _____	מס' טל': _____ מס' פל': _____
	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____	

ב. פרטי הנכס:

שם הרחוב: _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____	מס' הבית _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____	שטח החיוב במ"ר _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____	מס' חשבון בעיריה _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____
אם אינך בעלת הנכס – נא מלא את פרטי בעלת הנכס			
שם בעל הנכס ת.ז. <input type="checkbox"/> ח.פ. <input type="checkbox"/> ע.ר. <input type="checkbox"/> דרכון <input type="checkbox"/>	מס' טל': _____ מס' פל': _____	כתובת למשלוח דואר לבעל הנכס _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____	

ג. תיאור מצב הנכס:

האם הנכס נהרס עד היסוד ואינו קיים עוד? <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא
האם קיימת תקרה בנכס? <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא האם רצפת הנכס שקעה? <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא האם הנכס פרוץ? <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא האם הנכס הוגדר ע"י מהנדס כמבנה מסוכן? <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (אם כן נא לצרף דו"ח מהנדס/צו איסור שימוש) האם הנכס ריק מכל אדם וחפץ? <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא. האם קיימת גישה לנכס? <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא. בדירות מגורים בלבד: האם בנכס קיים מטבח? <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא האם בנכס קיימים שירותים? <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא האם הנכס מחובר לרשת החשמל? <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא האם הנכס מחובר למים? <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא
הערות נוספות: _____ _____ _____ _____

ד. הצהרה על מועד הפיכת הנכס ללא ראוי לשימוש:

הריני מצהיר בזאת כי הנכס ללא שימוש, ואינו ראוי לכל שימוש החל מיום: _____

ה. אישורים מצורפים:

דו"ח מהנדס צו איסור שימוש תמונות הנכס אישור חברת חשמל אישור תאגיד המים אחר: _____
 הערות: _____

ו. הצהרת המבקש/ת:

הריני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים הרשומים לעיל הם נכונים, מדויקים ומלאים, וכי לא העלמתי פרט כלשהו מהפרטים שנתבקשתי למלא. ידוע לי כי דיווח חלקי או כוזב בהודעתי זו מהווה עבירה על החוק, וכן ידוע לי כי לעירייה יש זכות לבדוק את נכונות הפרטים הנ"ל בכל האמצעים העומדים לרשותה עפ"י חוק. כמו כן אני מתחייב להודיע לעירייה על כל שינוי בפרטים שנמסרו מייד עם היווצרותם.
זה שמי להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

תאריך: _____ חתימת המבקש/ת: _____ כתובת למשלוח דואר: _____
 אם המבקש הינו תאגיד למלא גם: שם ומשפחה: _____ מס' ת.ז.: _____ תפקיד: _____

ז. אישור עו"ד/רשם ביהמ"ש:

היום _____ הופיע בפני המצהיר/ה הנ"ל אשר זיהתי/ה עפ"י תעודת זיהוי ישראלית/דרכון (מדינת _____) מס', ולאחר שהוזהר כי עליו/ה לומר את האמת, וכי אם לא ת/יעשה כן תהא/יהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק – אישר את נכונות תצהירו/ה הנ"ל וחתם/ה עליו בנוכחותי

חותמת פרטי עו"ד/רשם ביהמ"ש _____ חתימה _____

עיריית עפולה/נוהל "נכס לא ראוי לשימוש"/נספח מס' 2/

תרשים זרימה – הנחיות למחלקת הגבייה

		הגשת טופס הודעה על נכס שאינו ראוי לשימוש		שלב ראשון:
		בדיקת "היסטורית" הנכס, ופטורים קודמים		שלב שני:
		האם נעשה שימוש בפועל בנכס [בדיקת אישורי חשמל/מים]	כן	שלב שלישי:
		לא		
	« כן	האם יש טענה לנכס מסוכן + חוות דעת מומחה?		
	« כן	האם יש טענה להעדר גישה לנכס		
		לא		
	« כן	האם יש טענה לנכס "פרוץ"?		
		לא		
	« כן	האם יש טענה לנזקים משמעותיים בנכס – רצפה חסרה או שקועה?		
		לא		
	« כן	האם יש טענה לנזקים משמעותיים בנכס – העדר תקרה?		
		לא		
	« כן	האם יש טענה לנזקים משמעותיים בנכס – העדר טיח, קירות הרוסים או סדוקים?		
		לא		
	« כן	כאשר הבקשה מתייחסת לנכס שייעודו למגורים בלבד: האם קיימת טענה להעדר אביזרים: מטבח, שירותים, צנרת חשמל, מים, ביוב?		
		לא		
		בדיקת הנכס ע"י מהנדס או נציג מטעם העיריה עריכת פרוטוקול + תמונות		שלב רביעי
	לא	טענות המבקש אומתו?	דחיית הבקשה	
	כן			
	נכס לא ראוי לשימוש			
		משלוח הודעה על אודות ההחלטה למבקש		שלב חמישי:
		בדיקה חוזרת כל 6 חודשים		שלב שישי: (במידה והבקשה אושרה)

פרוטוקול בדיקה

1. תאריך: _____

2. מס' נכס: _____

3. כתובת נכס: _____

4. שם הבודק: _____

5. נוכחים בזמן הבדיקה:

6. ממצאים:

- 6.1 האם הנכס ריק מכל אדם וחפץ? כן לא
- 6.2 האם הנכס הינו מבנה מסוכן? כן לא
- 6.3 האם קיימת תקרה בנכס? כן לא
- 6.4 האם רצפת הנכס שקעה? כן לא
- 6.5 האם הנכס פרוץ? כן לא
- 6.6 האם קיימת גישה לנכס? כן לא

בדירות מגורים בלבד:

- 6.7 האם בנכס קיים מטבח? כן לא
- 6.8 האם בנכס קיימים שירותים? כן לא
- 6.9 האם קיימת תשתית חשמל? כן לא
- 6.10 האם קיימת תשתית מים? כן לא

7. ממצאים נוספים/הערות: _____

8. המלצת הבודק: לאשר את הבקשה לא לאשר את הבקשה.

חתימה: _____ תאריך _____