

GIDEON FISHER & CO.

Law Offices and Notary

PARLEX INTERNATIONAL LAW GROUP

Dr. Gideon Fisher, LL.M. Cambridge, FCI Arb Member of the New York Bar

Daphna Fisher	Itay Keidar	Daniel Intract
Ram Toren, Notary	Liba Musan Levi	Itay Mordechay
Ofer Reznik	Yaniv Nisenholz	Orian Revacha
Sagi Tene	Ron Shmuel	Adi Ben Zur Ringel
Shiran Shai	David Yavorski	Yair Asor
Omri Meiri	Yodan Kurizki	Yehonatan Talsky
Noa Klau-Levin	Shmuel Avitsror	Dana Katz
Erez Abuhav	Boaz Talsky	David Yadgarov
Idit Hagler	Avraham Kaner	Ilona Shnaider
Shiri Levy	Nicole Leschov	Giora Kapulsky
Lior Datz	Rotem Hakim	
Michal Zelca	Shmuel Ronen	

ד"ר גדעון פישר, קיימברידג' LL.M, מוסמך לבוררות בינ"ל FCI Arb חבר לשכת עוה"ד בניו-יורק

דניאל אינטרקט	איתי קידר	דפנה פישר
איתי מרדכי	ליבה מוסן לוי	רם תורן, נוטריון
אוריאן רווחה	יניב ניסנהולץ	עופר רוניק
עדי בן צור רינגל	רון שמואל	שגיא טנא
יאיר עשור	דוד יבורסקי	שירן שי
יהונתן טלסקי	יודן קוריסקי	עמרי מאירי
דנה כץ	שמואל אביצרוור	נעה קלאו לוי
דוד ידגורוב	בועז טלסקי	ארוז אבוהב
אילונה שניידר	אברהם קנר	עידית הגלר
גיאורא קפולסקי	ניקול לשצ'וב	שירי לוי
	רותם חכים	ליאור דץ
	שמואל רונן	מיכל זלכה

Eldad Ofek	Manager South Branch
Yuval Kaplinsky	Consultant
Dr. Amir Bushansky	Consultant

מנהל סניף דרום	אלדד אופק
יועץ	יובל קפלינסקי
יועץ	ד"ר אמיר בושנסקי

תל אביב, 9 ביוני 2026

בדואר אלקטרוני

לכבוד
חברי מועצה באר יעקב
עיריית באר יעקב
מרחה גיא 34
באר יעקב
ג.א.נ.,

הנדון: דברי הסבר להצעת העלאה חריגה בארנונה

בשם מרשתי, עיריית באר יעקב (להלן: "העירייה"), הריני מתכבד לפרט את דברי ההסבר להצעה המונחת לפני חברי המועצה להעלאה חריגה של הארנונה לשנת 2027, כדלקמן:

1. כידוע, הארנונה הנה מס מוניציפאלי המהווה כ- 40% מתקציבה השוטף של העירייה, המיועד לצורך מימון השירותים המוניציפאליים לתושבי העירייה והמבקרים בה.

2. לכל רשות מקומית יש צו ארנונה ייחודי אשר קובע את שיטת החיוב ברשות, את סיווגי הארנונה בהתאם לשימושים השונים (מגורים, משרדים שירותים ומסחר, תעשייה, מלאכה, בנקים וחברות ביטוח וכיוב'), וכן את תעריפי הארנונה על פי הסיווגים השונים.

3. בהתאם לכך, ונוכח מספר טעמים, תבקש העירייה להעלות את תעריפי הארנונה בהעלאה חריגה לכל הסיווגים, למעט הסיווגים המצויים בתעריף המקסימלי, בשיעור 3.8% וזאת בנוסף להעלאת ה"טייס האוטומטי" לכל הרשויות בארץ בשיעור 3.05%:

א. בהתאם להוראות חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021, וצו רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ג-2022 (להלן: "הצו"), נקבע כי עיריית באר יעקב נדרשת לממן את המטרו בהיקף 6,377,000 ₪ מדי שנה וזאת

Parlex offices: USA | China | England | France | Germany | Italy | Spain | Switzerland | Netherlands | Sweden | Austria
Belgium | Cyprus | Luxembourg | Norway | Denmark | Poland | Greece | Turkey | Scotland | Czech Republic | Iceland

Azrieli Center, Triangular Tower, Floors 39 & 40
Tel Aviv 6701101, Israel

TEL: 972-3-6913999
FAX: 972-3-6913998

office@fisher-lawfirm.com
www.fisher-lawfirm.com

GIDEON FISHER & Co.

Law Offices and Notary

PARLEX INTERNATIONAL LAW GROUP

למשך התקופה הקבועה בצו. סכום זה נגרע מקופת העירייה, פוגע באפשרות העירייה להמשיך ולספק את השירותים ברמה הדרושה ובהתאם לצרכים העירוניים ועל כן עולה הצורך לממן את הפער שנגרע מקופת הרשות.

ב. בהשוואה שנערכה בין עיריית באר יעקב לבין רשויות שכנות המצויות באשכול סוציו אקונומי דומה, נמצא כי הארנונה למגורים בעיר פחותה בשיעור ממוצע שבין 18% (ביחס לשכנה ראשון לציון) ל- 40% (ביחס לנפת רמלה אליה שייכת העיר). משום כך ועל מנת להתאים את תעריף הארנונה לרשויות שכנות ודומות ולטיב השירותים המוניציפאליים המעולים אותם מבקשת העירייה לספק לתושביה, עולה הצורך להעלות את תעריף הארנונה מעבר לטייס האוטומטי.

ג. בתחומה המוניציפאלי של עיריית באר יעקב אין עסקים רבים ביחס להיקף יחידות הדיור ובהתאמה מאחר שבשונה מהעסקים שהארנונה שלהם בתעריף גבוה מהתעריף למגורים אך צורכים פחות שירותים מוניציפאליים, הארנונה למגורים גרעונית ואינה עולה בקנה אחד עם היקף השירותים המוניציפאליים הדרושים לתושבים. משכך, נדרשת העירייה להעלות את תעריף הארנונה לכלל הסיווגים, על מנת להמשיך ולספק לכלל התושבים והמבקרים בה את השירותים המוניציפאליים המיטביים.

ד. כידוע, בעשור האחרון במהלך העשור וחצי האחרונים, אוכלוסיית העיר שילשה את גודלה ונתון זה צפוי לגדול למול התכנון והשיווקים הצפויים, אך משמעותי יותר הוא שינוי אופי היישוב, ממועצה מקומית קטנה אשר כללה בעיקר מבנים חד קומתיים ומשקים חקלאיים, כדי עיר צפופה הכוללת רבי קומות חדשים המתנשאים לגובה 20-10 קומות ואשר מצריכים את העירייה להיערך בהתאם למתן שירותים מוניציפאליים מיטביים לרבות על דרך הגדלת התקציב.

4. נוכח המפורט לעיל, מבקשת העירייה להעלות את תעריפי הארנונה לכלל הסיווגים בהעלאה חריגה בשיעור 3.8% וזאת למעט סיווגים בתעריף מקסימלי.

5. היכולת של הרשות המקומית לשנות את התעריפים הקבועים בצו המסים (הגדלה או הפחתה) מוגבלת ומצריכה את אישור שר הפנים והאוצר לתיקון המבוקש.

6. בהתאם לכך ולצורך הגשת בקשה מתאימה למשרד הפנים, מתבקשת המועצה לאשר העלאה חריגה בארנונה בשיעור 3.8% בתוספת להעלאת הטייס האוטומטי.

בכבוד רב ובברכה,

עו"ד עמרי מאירי, שותף
ד"ר גדעון פישר ושות'

Parlex offices: USA | China | England | France | Germany | Italy | Spain | Switzerland | Netherlands | Sweden | Austria | Belgium | Cyprus | Luxembourg | Norway | Denmark | Poland | Greece | Turkey | Scotland | Czech Republic | Iceland

Azrieli Center, Triangular Tower, Floors 39 & 40
Tel Aviv 6701101, Israel

TEL: 972-3-6913999
FAX: 972-3-6913998

office@fisher-lawfirm.com
www.fisher-lawfirm.com