



משרד ראש הממשלה

# מבנים המסווגים כלא ראויים לשימוש סקירה והמלצות למדיניות

אוקטובר 2024

אורית הלוי  
ראוי חילו  
עידן בוזגלו

המועצה הלאומית לכלכלה  
משרד ראש הממשלה



## תוכן עניינים

3	מבוא
4	צעדי מדיניות בעולם להתמודדות עם נכסים שאינם ראויים לשימוש
5	שינויי חקיקה מוצעים בישראל
6	בעיית אינפורמציה
9	מתודולוגיה
10	ממצאים
10	תל אביב
13	חיפה
16	סיכום והמלצות מדיניות:
17	נספחים:

בישראל מצויים מבנים רבים ברחבי הארץ אשר מוגדרים כנכסים שניזוקו ואינם ראויים לשימוש, מבנים אלו מוגדרים למגורים, צרכי מסחר או מבני ציבור. ההערכות מתייחסות לכ-2,500,000 מ"ר ברחבי הארץ אשר על פי פקודת העיריות מוגדרים כנכסים שאינם ראויים לשימוש<sup>1</sup> ועל כן לא נעשה בהם כל שימוש. בתוך כך, חלק מהנכסים אינם בשימוש מזה זמן רב, והם עומדים נטושים ומוזנחים ומהווים מפגע סביבתי, תברואתי, בטיחותי וחברתי. על מנת לתמרץ את השמשת המבנים האלו, וכחלק מההתמודדות עם מצוקת הדיור, ובכדי למנוע הפיכתם למטרד וסכנה לציבור, בשנת 2012 תוקנה פקודת העיריות<sup>2</sup> ובשנת 2020 תוקנו צווי המועצות המקומיות,<sup>3</sup> ועודכנו הכללים להטלת ארנונה על נכס שנהרס או ניזוק במידה שאינו ראוי לשימוש. נכסים אלו, שלפני התיקון היו פטורים לצמיתות מתשלום ארנונה, חויבו בעקבות התיקונים בתשלום ארנונה לתקופה שהוגדרה, כמפורט להלן. כיום, ניתן לקבל פטור מתשלום ארנונה לנכס שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, וזאת לאחר שבעל הנכס מסר הודעה בכתב בעניין לרשות המקומית. החוק קובע שלוש תקופות לתחולת הפטור, ואת שיעור הפטור:

- התקופה הראשונה: פטור מלא מתשלום ארנונה למשך שלוש שנים.
- התקופה השנייה: תשלום ארנונה מזערי<sup>4</sup> למשך חמש שנים.
- תקופה שלישית: פטור מתשלום ארנונה לתקופה בלתי מוגבלת וללא סיג.

תיקון החקיקה כאמור בא להגביל את משך תקופת הפטור, אולם אין התייחסות בחקיקה באשר להגדרה אחודה הנוגעת למה הוא נכס אשר ניזוק ואינו ראוי לשימוש. על כן, כל רשות מקומית מגדירה נכסים אלו על פי שיקול דעתה וההשוואה בין הרשויות לא בהכרח מתקיימת בתנאים זהים. זאת ועוד, אין הנחיה מפורשת המחייבת את הרשויות המקומיות לבצע רישום באשר למבנים אלו המצויים בתחום שיפוטן ועל כן הקושי ביזויה היקף התופעה וממדיה. כמו כן, העובדה שניתן פטור מלא מתשלום ארנונה במשך שלוש השנים הראשונות ולאחר שמונה שנים ניתן פטור מלא מארנונה לתקופה בלתי מוגבלת, ככל הנראה לא יוצרת תמריץ כלכלי משמעותי להשמיש מחדש את הנכס.

תיקון החקיקה כאמור נועד בכדי להפחית את היקף תופעת המבנים שאינם ראויים לשימוש ולייצר תמריץ לבעליהם להשמישם. עם זאת, ניכר כי היקף התופעה לא פחת באופן משמעותי בשנים שחלפו מאז התיקון, שכן היקף המבנים שאינם ראויים לשימוש נותר נרחב מאוד, וזאת חרף עליית מחירי הנכסים באופן מהותי.<sup>5</sup>

בעבודה זו ננסה לבחון האם התופעה מתרחשת בשל היעדר יכולתם הכלכלית של בעלי הנכסים להשמישם או לחילופין, בשל רצונם של בעלי הנכסים לייצר רווחיות מקסימלית, שכן מחירי הנכסים מאמירים ובעליהם כאמור, פטורים כמעט לחלוטין מתשלומי ארנונה. בעבודה בחרנו להתייחס לשתי ערים מרכזיות בהן היקף התופעה הוא נרחב, חיפה ותל אביב, ולבחון ראשית את היקפי התופעה ולאחר מכן לנסות להתחקות אחר מאפייניה- מבני בעלויות והמעמד הסוציו אקונומי של בעלי הנכסים.

<sup>1</sup> אין הגדרה אחידה המתייחסת למה הוא נכס שאינו ראוי לשימוש וכך, כל רשות מקומית מגדירה על פי שיקול דעתה את מצב הנכס כך שאינו ראוי לשימוש.

<sup>2</sup> פקודת העיריות [נוסח חדש], סעיף 330.

<sup>3</sup> צו המועצות המקומיות, התשי"ג 2020.

<sup>4</sup> הסכום המזערי לארנונה הכללית למבנה מגורים 27.82 ש"ח למ"ר לשנת כספים מכוח תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007.

<sup>5</sup> בעבודה שנעשתה בשנת 2012 על ידי מרכז המחקר והמידע של הכנסת על בסיס נתוני הלמ"ס, ההערכות עמדו על כ-1,500,000 מ"ר של מבנים המוגדרים לא ראויים לשימוש. על בסיס נתוני 2022 של הלמ"ס היקף התופעה עומד על כ-2,500,000 מ"ר.

## צעדי מדיניות בעולם להתמודדות עם נכסים שאינם ראויים לשימוש

תופעת הנכסים שאינם ראויים לשימוש אינה ייחודית למדינת ישראל ומהווה תופעה כלל עולמית. עם זאת כשמתייחסים לתופעה זו יש להבחין בין מבנים שאינם ראויים לשימוש המצויים בערים מרכזיות, בהן סחירות הנכסים הינה גבוהה מאוד, לבין אזורים כפריים/פריפריאליים בהם לעיתים סחירות הנכסים נמוכה. בערים מרכזיות בהן הביקוש לנכסים גבוה, הטלת תשלומי ארנונה על בעלי נכסים שאינם ראויים לשימוש יכול להוות תמריץ כלכלי שלילי להשארת הנכס במצבו הלא-שמיש, כזה שעשוי לסייע בצמצום היקף התופעה. זאת, לעומת אזורים כפריים/פריפריאליים בהם הסחירות נמוכה יותר ועל כן הפתרון לבעיה אינו טמון בתמריץ כלכלי כלשהו.

כמו בישראל גם בעולם מתמודדים עם הקושי שבשונות הגדרת המבנים הנטושים אשר מקשה על התוויית מדיניות ממשלתית אחידה. כמו כן, ניכר כי אזורים בהם היקף התופעה נרחב מאופיינים בפגיעה בערכי הנכסים, סגירת עסקים ושיעורי פשיעה עולים. לטובת התמודדות עם תופעת המבנים האלו אומצו מספר כלים עיקריים ברחבי העולם וביניהם קביעת הגדרה ברורה ואחידה באשר למבנה נטוש, זיהוי הבעלים של המבנה ולעיתים אף פרסום פומבי ופתרונות שונים בהיבטים הפיננסיים.

**בוסטון, ארה"ב:**<sup>6</sup> במטרה לטפל בתופעת המבנים שאינם ראויים לשימוש, עיריית בוסטון גיבשה בשנת 2008 הגדרה אחידה למבנים אלו ובנוסף גיבשה מדיניות להתערבות של העירייה בנכסים אלו במטרה לחזק ולשפר את פני העיר. בנוסף ביצעה העירייה איתור ומיפוי של כלל הנכסים שאינם ראויים לשימוש בתחומה ואף הקימה אתר אינטרנט פומבי ובו מאגר כלל הנכסים שמופו מתוך מטרה לייצר קשרים בין הבעלים לזמים באופן פשוט. זאת ועוד, העירייה העמידה לרשות הזמים שירותי ייעוץ בנושאי שיפוץ, שיווק ומימון של הנכסים שאינם ראויים לשימוש וכן מענקים למימון, שיפוץ ופיתוח הנכסים. במשך כל התקופה בה הנכסים לא היו ראויים לשימוש, בעליהם חויבו בתשלומי הארנונה לעירייה ובמידה ולא שולמו החשבונות, הנכסים עוקלו ועברו לעירייה להשמשה לטובת הציבור. כתוצאה ממדיניות העירייה והטיפול הנרחב בתופעה על כל היבטיה, הצליחה העירייה לצמצם את היקף הנכסים שאינם ראויים לשימוש ב-70% במשך עשור.

**שיקגו, ארה"ב:**<sup>7</sup> עיריית שיקגו הקימה שותפות בין אנשי מקצוע וארגונים מתחומי שימור, שיפוץ, תכנון ערים, בניה ירוקה ופקידי עירייה במטרה לשפר את מצבה הפיזי של העיר ולעודד שימוש מחדש למבנים. הרשות המקומית מעניקה תמיכות לטובת שיפוץ נכסים שאינם ראויים לשימוש, ייעוץ פיננסי בסוגיות מיסוי, תוספת יחידות דיור לתמרוץ יזמים והקלות בתקנות בניה וחניה למבנים ישנים לרבות תקנות בטיחות.

**ניו יורק, ארה"ב:**<sup>8</sup> עיריית ניו יורק מעניקה הלוואות בשיעור ריבית נמוך ופטור ממיסים מקומיים לטובת רכישת מבנה שאינו ראוי לשימוש והשמשתו לדיור עבור מחוסרי דיור או משקי בית בעלי הכנסות נמוכות.

**בבריטניה:**<sup>9</sup> החל מ-2019, תשלום מיסים מקומיים מזנק ב-100% במידה והנכס נטוש מעל שנתיים וב-400% לאחר תקופה של 10 שנים.

<sup>6</sup> Boston Distressed Properties Report, 2019

<https://www.boston.gov/sites/default/files/file/2020/12/Distressed%20Properties%2C%202019.pdf>

<sup>7</sup> Troubled Buildings Initiative (TBI), <https://www.chicago.gov/city/en/depts/doh/provdrs/developers/svcs/tbi.html>

<sup>8</sup> NYC Housing Preservation & Development, 2022 <https://www.nyc.gov/assets/operations/downloads/pdf/pmmr2022/hpd.pdf>

<sup>9</sup> Rating and Council Tax [Empty Dwellings] Act, 2018

**דבלין, אירלנד:**<sup>10</sup> הרשות המקומית רשאית לקנוס בעל נכס בקנס בגובה עד 7% ממחיר השוק של הנכס במידה והוא מחזיק במבנה נטוש.

**פילדלפיה, ארה"ב:**<sup>11</sup> לפני כעשור הרשות המקומית העבירה את "פקודת הדלתות והחלונות", המאפשרת לרשות לקנוס בעלי נכסים בגין פתח מבנה שאינו מכוסה בדלת או חלון פונקציונליים, בתוך בניין שבו לפחות 80% מהנכסים פעילים.

## שינויי חקיקה מוצעים בישראל

ברשויות מקומיות שונות ישנם כיום נכסים שאינם בשימוש אשר שימשו בעבר כמבני מגורים, מסחר או תעשייה. חלק מהמבנים הללו ננטשו והוזנחו לתקופה ממושכת ומהווים מטרדים סביבתיים, תברואתיים, בטיחותיים וחברתיים. במטרה לטפל במצוקת הדיור ולמנוע הפיכתם של נכסים שאינם ראויים לשימוש למטרדים ומפגעים ציבוריים, ננקטו צעדים לאורך השנים. עד לשנת 2012 מבנים שניזוקו ואינם ראויים לשימוש היו פטורים לחלוטין מתשלומי ארנונה. מתוך מטרה לצמצם את התופעה, בוצעו תיקונים בפקודת העיריות בשנת 2012<sup>12</sup> ובשנת 2020 תוקנו צווי המועצות המקומיות<sup>13</sup> ועודכנו הכללים להטלת ארנונה על נכס שנהרס או ניזוק במידה שאינו ראוי לשימוש.

לאחר התיקונים כאמור, נדרשו בעלי הנכסים שאינם ראויים לשימוש בתשלומי ארנונה לתקופה מוגדרת ובהתאם להיקף הנזק שנגרם למבנה. עם זאת, עומדת האפשרות לבעלי הנכסים להגיש בקשה לפטור מוחלט מתשלום ארנונה במידה ורכושם נפגע בצורה כה קשה עד שלא ניתן לאכלוס. בכדי להיות זכאי לפטור זה, על בעל הנכס להודיע בכתב לרשות המקומית על מצב הנכס. החוק כיום קובע שלוש תקופות לתחולת הפטור ואת שיעורו כאשר התקופה השלישית והאחרונה מקנה לבעל הנכס פטור מלא לזמן בלתי מוגבל מתשלומי ארנונה.

באוקטובר 2021 הונחה על שולחן הכנסת הצעת חוק לתיקון פקודת העיריות,<sup>14</sup> לפיה תקופת הפטור הראשונה תקוצר לשנתיים, ולאחריה בעליו של מבנה הרוס או נטוש יחויב בארנונה על פי סיווג: תעסוקה או מגורים. כמו כן, הוצע לקבוע כי לשר הפנים תהיה הסמכות לקבוע את המקרים המיוחדים עליהם לא יחול התיקון כאמור, וכן רשאי שר הפנים בהתייעצות עם הרשות המקומית להאריך את תקופת הפטור הראשונה, אם השתכנע שהמחזיק בנכס עושה כל שביכולתו כדי להשמיש חזרה את הבניין למגורים.

בתוכנית הכלכלית לשנים 2023-2024<sup>15</sup> שהוגשה לכנסת הוצעה על ידי משרד האוצר החלופה הבאה לתיקון של החוק:

- התקופה הראשונה: פטור מלא מתשלום ארנונה למשך שנתיים במקום שלוש שנים במצב הקיים.
- התקופה השנייה שבה חייב המחזיק בנכס בסכום הארנונה המזערי יבוטל, כלומר בעל הנכס ישלם תשלומי ארנונה בגין הנכס על פי סיווג.

<sup>10</sup> [Derelict Site Register | Dublin City Council](#)

<sup>11</sup> City of Philadelphia, Department of Licensing & Inspection (2011). Doors and Windows Ordinance: Property Maintenance Code (Section 306). <https://up.codes/viewer/philadelphia/philadelphia-administrative-code/chapter/3/permits#3>

<sup>12</sup> פקודת העיריות [נוסח חדש], סעיף 3

<sup>13</sup> צו המועצות המקומיות, תשי"א, 1950 - סעיף 162; צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח, 1958 - סעיף 74.

<sup>14</sup> ההצעה הוגשה על ידי ח"כ מיכל שיר סגמן ונידונה בוועדת כספים, הוחלט לדחות את הדיון בנושא עד לקבלת נתונים נוספים ולדון בהצעה בשנית.

<sup>15</sup> משרד האוצר, התכנית הכלכלית לשנת 2023-2024, 2023, [https://www.gov.il/BlobFolder/guide/economic-plan/he/EconomicPlan\\_EconomicPlan\\_2023-2024\\_EconomicPlan\\_2023-2024-file.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/guide/economic-plan/he/EconomicPlan_EconomicPlan_2023-2024_EconomicPlan_2023-2024-file.pdf)

- נכס שלא הושמש בחלוף תקופה שעולה על 10 שנים, יהיה חייב בארנונה בסכום המרבי, כפי שנקבע על ידי שר האוצר ושר הפנים בהתאם לסמכותם.
  - תחולת התיקונים כאמור תהיה גם על מבנים קיימים (רטרואקטיבית) שנהנים היום מהוראות סעיף 330 לפקודת העיריות כמפורט:
  - מבנה אשר נהנה מפטור מתשלום ארנונה במשך תקופה שעלתה על שנה, יוכל לקבל פטור כאמור לעוד שנה בלבד, ומבנה אשר קיבל עד כה פטור לתקופה קצרה משנה, יחד עם תקופה זו יקבל פטור לשנתיים בסך הכל.
  - מבנה אשר נמצא בתקופת הפטור הראשונה, כהגדרתה בסעיף האמור, יחויב בסכום המרבי ככל שלא יושמש בחלוף תקופה של 10 שנים; מבנה אשר נמצא בתקופת התשלום- כלומר אחרי שנהנה משלוש שנות פטור כהגדרתה בסעיף האמור, יחויב בסכום המרבי ככל שלא יושמש בחלוף תקופה של 4 שנים.
- ההצעה שהונחה בתוכנית הכלכלית כאמור לעיל, נידונה במסגרת ועדת הכספים והוחלט להחריגה מהחוק לטובת לימוד הסוגייה וקבלת נתונים נוספים בנושא.**

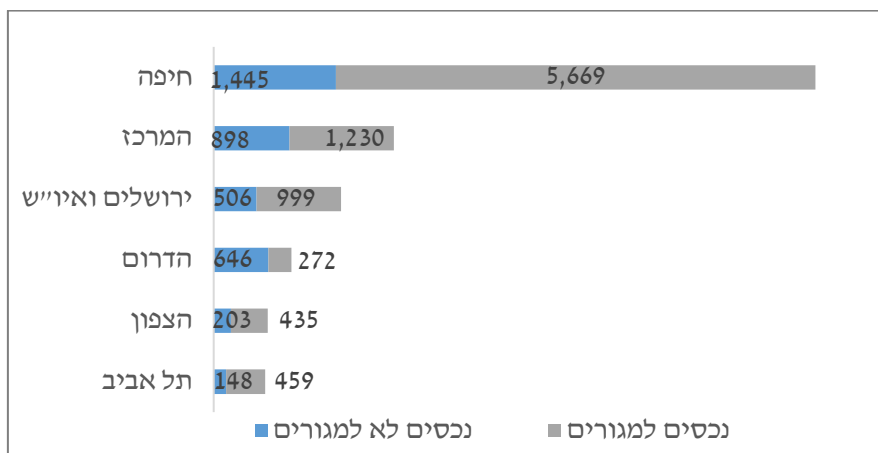
## בעיית אינפורמציה

במסמך שפורסם בינואר 2022 ע"י מרכז המחקר והמידע של הכנסת (ממ"מ) הוצג עיבוד נתונים מיוחד של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) הכולל מספר הנכסים הפטורים מארנונה ושטחם, בחלוקה לייעוד הנכס (מגורים/לא מגורים) ולפי מחוזות. הרשויות המקומיות מדווחות ללמ"ס אולם אין אחידות בדיווחים אלו. כך, בנתוני הלמ"ס קיימות כ-450 קטגוריות שונות של הנחות או פטורים מארנונה, וכל רשות מקומית מנסחת את הקטגוריות ומסווגת את המקרים על פי הפרשנות שלה. מסיבה זו קיים קושי לוודא שהנתונים כוללים את כל המקרים הרלוונטיים. זאת ועוד, בנתונים אלו לא נכללו עיריית תל-אביב יפו והמועצות האזוריות על כן יש להתייחס לעיבודי הלמ"ס כאומדנים בלבד. בתרשימים 1,2 מוצג פילוח המבנים המצויים בפטור מארנונה בשל היותם בלתי ראויים לשימוש על פי עיבודי הלמ"ס.<sup>16</sup>

על פי עיבודי הלמ"ס ניתן לראות שבמחוז חיפה מצוי המספר הגבוה ביותר של מבנים שאינם ראויים לשימוש בהיקף של כ-1,445 נכסי מסחר בשטח כולל של כ-338,730 מ"ר ו-5,669 נכסים המיועדים למגורים בשטח כולל של כ-700,517 מ"ר. במחוז תל אביב (נתוני מחוז תל אביב אינם כוללים את העיר תל אביב-יפו) היקף הנכסים הנמוך ביותר והוא עומד על כ-148 נכסים שאינם ראויים לשימוש ביעוד מסחר בשטח כולל של כ-84,915 מ"ר ו-459 נכסים ביעוד מגורים בשטח כולל של כ-5,225 מ"ר (תרשים 1-2).

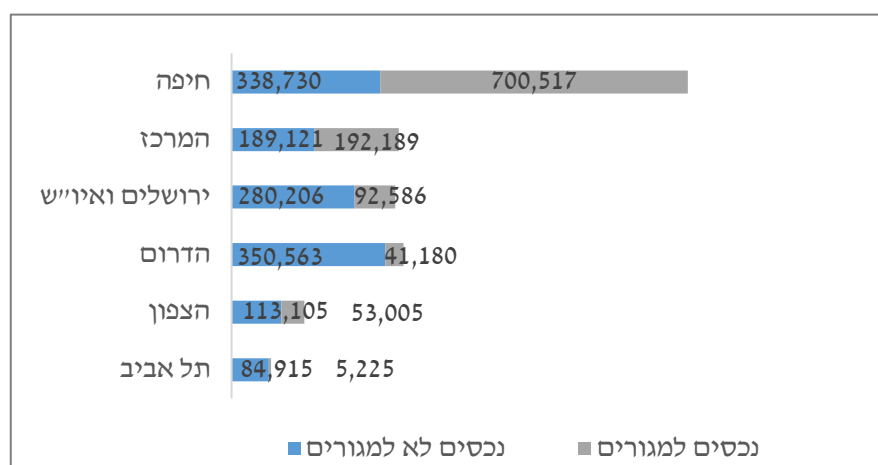
<sup>16</sup> ממ"מ הכנסת: נתונים על נכסים שאינם ראויים לשימוש, הפטורים מארנונה בישראל, ינואר 2022, מאי 2023

**תרשים 1: מספר נכסים הפטורים מארנונה בשל אי-שמישות, לפי ייעוד ומחוז, 2022**



מקור: דוח מרכז המחקר והמידע של הכנסת "נתונים על נכסים שאינם ראויים לשימוש, הפטורים מארנונה בישראל, מאי 2023"

**תרשים 2: שטח נכסים הפטורים מארנונה בשל אי-שמישות, לפי ייעוד ומחוז, 2022**

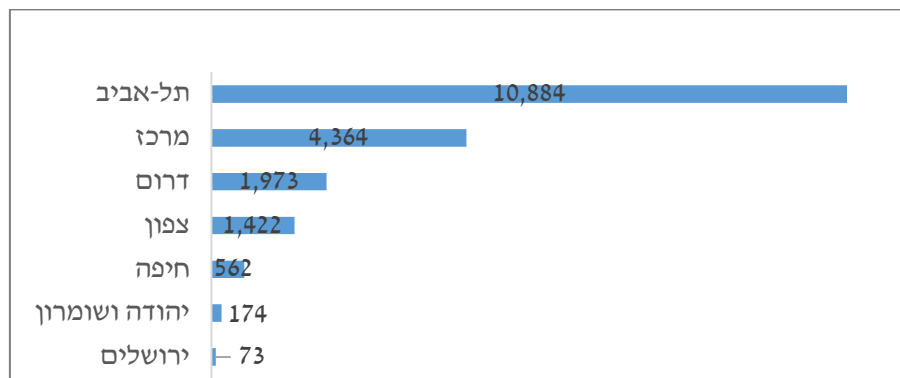


מקור: דוח מרכז המחקר והמידע של הכנסת "נתונים על נכסים שאינם ראויים לשימוש, הפטורים מארנונה בישראל, מאי 2023"

בנוסף לנתוני הלמ"ס באשר לנכסים שניזוקו ואינם ראויים לשימוש, קיימים נתונים נוספים אותם מציג משרד הפנים והם כוללים דיווחים של כלל הרשויות המקומיות. אולם, נתונים אלו שונים מנתוני הלמ"ס ומציגים תמונה הפוכה מזו של הלמ"ס. כך, בשנת 2020 המספר הגבוה ביותר של נכסים שניזוקו ואינם ראויים לשימוש מצויים במחוז תל אביב, כ-10,884 נכסים אלו דווחו כפטורים מארנונה מתוקף סעיף 330 לפקודת העיריות, במחוז חיפה על פי נתוני משרד הפנים קיימים כ-562 נכסים הפטורים מארנונה (תרשים 3). היקף הפטור הכולל בארץ עמד על כ-190 מיליון שקלים באותה שנה. בנתוני משרד הפנים אין חלוקה לפי סיווג נכס וכן לא מצוין גודל הנכס. כפי שצוין, יש חוסר אחידות באופן סיווג הנכסים הפטורים מארנונה בשל נזק או הרס שאינו מאפשר לשבת בנכס, וזאת בשל ההגדרה הרחבה שבסעיף 330 לפקודת העיריות.

לכן, ישנן רשויות מקומיות שמסווגות תחת קטגוריה זו גם נכסים שנמצאים בשיפוצים, ואין בידינו האפשרות להפריד בין נכסים שאינם שמישים לכאלו שנמצאים בשיפוץ הנכללים בקטגוריה זו.

### תרשים 3: מספר נכסים הפטורים מתשלומי ארנונה לפי מחוז, 2020



מקור: דוח מרכז המחקר והמידע של הכנסת "נתונים על נכסים שאינם ראויים לשימוש, הפטורים מארנונה בישראל, מאי 2023"

מהנתונים לעיל ניתן לראות את הפערים בין נתוני הלמ"ס לבין אלו של משרד הפנים הנובעים מהבדלים בשיטת איסוף הנתונים ובשל השונות בסיווג הנכסים ברשויות השונות כמו גם, בשל אי-הכללה של נתוני עיריית תל אביב-יפו והמועצות האזוריות בנתוני הלמ"ס. כך לדוגמה, בעוד שבדיווחי הלמ"ס במחוז חיפה ישנם כ-7,000 נכסים הפטורים מארנונה בשל היותם לא ראויים לשימוש, בדיווחי משרד הפנים ישנם פחות מ-600 נכסים כאלו בעיר חיפה. **פערים אלו מחזדים את הצורך בהגדרה אחודה בכלל הרשויות המקומיות ובאשר לצורך באיסוף ודיווח אחיד מכלל הרשויות בארץ.**

הצעת החקיקה האחרונה שהציעה לבטל את הפטור הקבוע מארנונה נותרה שנויה במחלוקת. המצדדים בהצעה טוענים כי בעלי הנכסים שאינם ראויים לשימוש הינם על פי רוב בעלי הון ובעלי מסוגלות כלכלית גבוהה שאינם משמישים נכסים אלו מתוך מטרה ללחוץ לקבלת זכויות בנייה ושימושים נוספים, וכך להשיא את רווחיהם. המתנגדים להצעה טוענים כי מדובר בבעלי נכסים ממעמד סוציו אקונומי נמוך אשר אין ביכולתם להשמיש נכסים אלו, ומאחר והם אינם סחירים לשיטתם, אזי שגם אין הם יכולים למכור אותם ועל כן, הטלת תשלומי ארנונה על בעלי נכסים אלו הינה בגדר ענישה כפולה. בשל הקושי באיסוף נתונים הנוגעים לנכסים שאינם ראויים לשימוש ובשל הטענות הסותרות בנוגע לזהות בעלי הנכסים כאמור, רצינו לבחון את הערים המובילות בהיקף שטחי הנכסים שאינם ראויים לשימוש- תל אביב וחיפה. הבחירה בעיר חיפה בשל היותה עיר מרכזית השלישית בגודלה לאחר תל אביב וירושלים. מאחר ובעיר חיפה היקף התופעה הוא בין הנרחבים בארץ ניתן לאתר התפלגות גדולה מספיק ומייצגת אודות מעמד הסוציו אקונומי של בעלי נכסים נטושים ללא חשש לפגיעה בפרטיות. העיר חיפה משתרעת על שטח של כ-72.93 קמ"ר וכוללת כ-290 א' תושבים, על פי מרשם המבנים והדירות בעיר חיפה מצויים כ-125 אלף דירות למגורים. בחיפה כ-116 אלף משקי בית והעיר מדורגת 7 באשכול סוציו-אקונומי ו-6 במדד פריפריאליות. את פילוח הנכסים שאינם ראויים לשימוש קיבלנו מהרשות המקומית והוא כולל את כלל המבנים המדווחים לרשות המקומית ומקבלים פטור מארנונה<sup>17</sup>, הנתונים נכונים לשנת 2021.

<sup>17</sup> מהנתונים הוחרגו נכסים המצויים בפטור עקב שיפוץ.



יצוין כי בעיר חיפה קיימים לא מעט מבנים שלמים המוגדרים כלא ראויים לשימוש. מבנים שלמים אלו, אשר יצאו מכלל שימוש, פוגעים בחזות העיר ומהווים מפגע תברואתי ובטיחותי עבור התושבים המתגוררים באזור. חיפה, כמקרה בוחן אודות נכסים שאינם ראויים לשימוש, מציעה פרספקטיבה מעניינת, ניתוח מבנה הבעלות ואיתור זהות הבעלים, איתנותם הפיננסית, צורת התאגדותם ונתונים נוספים יכולים לתת מענה למחלוקות בנוגע להצעת החקיקה ליצירת פתרונות יישומיים לטיפול הרשויות בנכסים שאינם ראויים לשימוש במרחב הציבורי בצורה אופטימלית תוך כדי איזון מתאים ושמירה על זכויות קנייניות לצד התפתחות העיר ואכלוס מבנים.

בנוסף, החלטנו לבחון את היקף הנכסים בעיר תל אביב-יפו בשל חוסר הנתונים אודות הרשות המקומית בלמ"ס, כמו גם בשל נתוני משרד הפנים המעידים על כך שבמחוז תל אביב היקף התופעה הוא הנרחב ביותר. העיר תל אביב-יפו משתרעת על שטח של כ-57.10 קמ"ר וכוללת כ-493 אי' תושבים, על פי מרשם המבנים והדירות בעיר תל אביב מצויים כ-218 אלף דירות למגורים. בתל אביב כ-210 אלף משקי בית והעיר מדורגת 8 באשכול סוציו-אקונומי ו-10 במדד פריפריאליות. תל אביב הינה עיר משמעותית בגודלה ובהיקף האוכלוסייה המתגוררת בתחומי הרשות, כמו כן רמת הסחירות של הנכסים בה היא מהגבוהות בארץ. ניתן להניח כי היקף הנכסים שאינם ראויים לשימוש בתל אביב אינו נובע מרמת סחירות נמוכה של הנכס וכי בעל הנכס יכול לסחור בו בכל עת. לשם פילוח הנכסים המצויים בפטור בארנונה בשל היותם בלתי ראויים לשימוש, הגשנו בקשת מידע לרשות המקומית וזו העבירה נתונים אודות נכסים אלו תוך החרגת נכסים המצויים בתקופת שיפוץ או פרויקטים שונים דוגמת פינוי בינוי והתחדשות עירונית.

## מתודולוגיה

בחודש מאי 2023 נערך דיון בוועדת הכספים בנוגע למבנים שניזוקו ואינם ראויים לשימוש במסגרת חוק ההסדרים. במהלך הדיון הוצגו שאלות על ידי יו"ר הוועדה ח"כ משה גפני אודות המאפיינים הסוציו אקונומיים של בעלי הנכסים האלו כאשר נטען כי ייתכן שמדובר בבעלים חסרי יכולת כלכלית ועל כן אינם משמישים את המבנה שבבעלותם.

במטרה לתת מענה לשאלות שעלו, ביצענו במועצה הלאומית לכלכלה, בסיוע של הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין במשרד המשפטים ורשות המיסים בחינה מדגמית של המאפיינים הסוציו אקונומיים של בעלי הנכסים שניזוקו ואינם ראויים לשימוש בערים חיפה ותל אביב.

הנתונים שהתקבלו מהרשויות המקומיות פולחו לפי נכסים המוגדרים למגורים ואלו המוגדרים שלא למגורים. הכתובות שהתקבלו מהרשויות המקומיות הוצלבו אל מול נתוני הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין במשרד המשפטים לצורך קבלת העתק רישום מפנקס הזכויות "נסח טאבו" לגבי כל חלקה שיש בה נכס שאינו ראוי לשימוש. מנתוני הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין איתרנו את פרטי הבעלויות העדכני ביותר לרבות תעודות זהות, ו/או ח.פ., החלק בנכס, ותיאור הנכס. את המידע הכולל פרטי בעלויות פילחנו לפי בעלים פרטיים ובעלים שאינם פרטיים (עוסק או חברה), כך שהנתונים הסופיים כללו פילוח לפי סוג הנכס וסוג המחזיק בנכס. בנוסף, התוצאות פוצלו לפי הכנסה ממוצעת של בעלי הבניינים, זאת על מנת להבין את המצב הסוציו-אקונומי של בעלי הנכסים. הפילוח בוצע בעזרת רשות המיסים, אליהם הועברו מספרי התעודות והח.פ., והם ביצעו את הניתוחים באופן מותאם לשמירה על פרטיות. יצוין כי חלק מהמבנים שאינם ראויים לשימוש אינם רשומים במערכת המקרקעין, לרוב בשל אי הסדרה של השטח, על כן לא כל המבנים שהועברו מהרשויות המקומיות הוצלבו מול נתוני הכנסה.

תל אביב-יפו

מעיריית תל אביב-יפו התקבל דוח מקיף אשר מכיל את הכתובות של כלל הנכסים בתחומי הרשות המוגדרים כנכסים שאינם ראויים לשימוש. הנתונים פולחו לפי תקופת הפטור, נכסים למגורים/ לא למגורים, שטח הנכס וכתובת מדויקת. טבלה 1 מציגה פירוט של כלל הנכסים שהועברו ואת הפילוח שלהם. ניתן לראות שישנם 311 נכסים למגורים בשטח ממוצע של כ-106 מ"ר לנכס ו-433 נכסים שאינם למטרת מגורים בשטח ממוצע של כ-200 מ"ר. סך הכל בגבולות הרשות מצויים כ-119,000 מ"ר הפטורים מארנונה בשלב כלשהו במסגרת החקיקה.

טבלה 1: פילוח נכסים לא ראויים לשימוש, חלוקה לפי תקופת הפטור מארנונה וייעוד הנכס, תל אביב-יפו

סה"כ		נכסים לא למגורים		נכסים למגורים		תקופת הפטור
מספר נכסים כללי	סך שטח במ"ר	מספר נכסים	שטח במ"ר	מספר נכסים	שטח במ"ר	
197	31,554	97	21,802	100	9,752	תקופה 1
175	34,525	78	20,813	97	13,712	תקופה 2
372	53,305	258	43,736	114	9,569	תקופה 3
<b>744</b>	<b>119,384</b>	<b>433</b>	<b>86,351</b>	<b>311</b>	<b>33,033</b>	<b>סכום כולל</b>

לאחר הצלבה עם נתוני הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין ועם נתוני רשות המיסים, אותרו 293 נכסים, מתוכם 138 נכסים למגורים ו-155 לא למגורים (מסחר/ עסקי וכד'). בתוך כך, אותרו 1,078 בעלי נכסים מתוכם 439 נכסים בבעלות פרטית ו-639 בבעלות חברות.

בטבלה 2 מוצגים נתונים של בעלויות פרטיות בנכסים, פילוח ההכנסות נעשה לפי קבוצות נכסים על בסיס מספר המחזיקים בכל נכס. בטבלה מוצגות ההכנסות הממוצעות בחלוקה למספר מחזיקים בנכס וכן מספר נכסים בכל קבוצה. כך, 84 מהנכסים הם בבעלות של מחזיק יחיד, 25 מהנכסים בבעלות של שני מחזיקים ו-34 נכסים בבעלות של 3 מחזיקים ומעלה.

מהנתונים עולה כי ממוצע ההכנסות במרבית הנכסים, בעלים יחיד ושני בעלים בנכס, עומד על כ-24,800 ש"ח בחודש, שכר שהינו גבוה משמעותית מהשכר הממוצע במשק לשנת 2021 העומד על כ-12,536 ש"ח. גם כאשר בוחנים את ממוצע ההכנסות של 3 מחזיקים ומעלה בנכס נראה כי ממוצע ההכנסה החודשים של הבעלים עומד על כ-25,000 ש"ח בחודש. הצלבת הנתונים מול נתוני ההכנסות מצביעה על תמונה בה בעלי הנכסים הינם אנשים בעלי יכולת כלכלים גבוהה והכנסה ממוצעת כפולה מההכנסה הממוצעת במשק. על רקע רמת סחירות הנכסים הגבוהה בתחומי תל אביב-יפו ניתן לשער כי השיקולים העומדים בבסיס אי השמשתם של הנכסים הללו ככל הנראה אינם קשורים למעמד סוציו-אקונומי נמוך של בעלי הנכסים אלא שיקולים נדל"ניים של השבחת נכסים לאורך זמן וכו'.

טבלה 2 : ממוצע הכנסות בעלים פרטיים, נכסים שאינם ראויים לשימוש בחלוקה לפי מספר בעלים וכמות נכסים, תל אביב-יפו

מספר בעלים	מספר נכסים	הכנסה חודשית ממוצעת בש"ח	מספר מחזיקים בנכס
84	84	24,868	1
25	13	24,741	2
6	2	11,849	3
4	1	43,666	4
24	8	19,377	5+

בטבלה 3 מוצגים מחזורי העסקים השנתיים הממוצעים של חברות המחזיקות בנכסים המוגדרים לא ראויים לשימוש. מהנתונים עולה כי ממוצע המחזורים השנתי עומד בהיקף של כ- 79 מיליון ₪ לשנה. סך הנכסים המוחזקים בבעלות חברות הוא 130 ומתוכם אותו 101 בעלים. 54 מהנכסים למטרת מגורים ו-76 נכסים מסחריים. 84 מהחברות מחזיקות יחידות בנכסים והן בעלות מחזור שנתי ממוצע של למעלה מ- 3 מיליון ₪, 11 חברות מחזיקות בבעלות משותפת בנכס עם חברה נוספת בעלות מחזור שנתי ממוצע של למעלה מ- 226 מיליון, יתר החברות (35) מחזיקות בנכסים בבעלות משותפת עם עוד 2 חברות או יותר והמחזור השנתי הממוצע שלהן הוא בהיקף של כ-41 מיליון ₪. מתוך כלל הנכסים בבעלות חברות, 54 מהנכסים בבעלות החברות הם נכסים למגורים בשטחי תל אביב-יפו, מרבית החברות המחזיקות בנכסים הללו הן בעלות מחזור עסקים משמעותי ועל כן לא סביר להניח כי השיקול לאי השמשת הנכסים נובע מהיעדר יכולת כלכלית.

טבלה 3 : מחזורי הכנסות תאגידים, נכסים שאינם ראויים לשימוש בחלוקה לפי מספר בעלים וכמות נכסים, תל אביב-יפו

מספר בעלים	מספר נכסים	מחזור שנתי ממוצע בש"ח	מספר מחזיקים בנכס
84	84	3,247,201	1
11	6	226,485,091	2
35	11	41,100,133	3+

התמונה העולה מנכסים המוחזקים בבעלות חברות דומה לזו העולה ממחזיקי הנכסים הפרטיים ומצביעה על חברות בעלי מחזור שנתי בהיקף לא מבוטל.

בהמשך לפילוח ההכנסות של בעלי הנכסים, ערכנו סימולציה לאומדן הפסד ההכנסות של הרשות המקומית הנובע ממתן פטורים בארנונה לנכסים אלו. האומדן כולל את כלל רשימת הנכסים כפי שהועברו אלינו מהרשות המקומית בחלוקה לתקופות הפטור, יעוד, שטח ומספר הנכסים. הסימולציה משווה בין פטורים מארנונה במצב חקיקה קיים אל מול החקיקה המוצעת בטיטות חוק ההסדרים לשנת 2025. טבלה 4 מציגה את ממצאי הסימולציה בחלוקה לפי תקופת הפטור.

מהממצאים ניתן לראות כי הפסד ההכנסה השנתי של עיריית תל אביב יפו עומד על כ-17 מיליוני ₪, כאשר מרבית הסכום נובע מנכסים המצויים בתקופה השלישית לפטור כלומר, נכסים הפטורים לחלוטין מתשלומי

ארנונה לתקופה בלתי מוגבלת. הפסד הכנסה זה עומד בהיקף שנתי בלתי מבוטל, בנוסף לעובדה כי הנכסים מהווים מפגע סביבתי, הפסד ההכנה מהם אף מונע שירותים נוספים לתושב. בנוסף, תמרוץ הבעלים להשמיש את הנכסים הללו יכול לסייע בסביבת מגורים מיטיבה וכן בהגדלת היצע הנכסים על רקע מצוקת הדיור.

טבלה 4 : אומדן להפסד הכנסה בש"ח הנובע מהיעדר גבייה בתל אביב-יפו, השוואה בין מצב חקיקה קיים לחקיקה מוצעת בטיוטת הסדרים 2025

תקופת פטור	נכסים לא למגורים	נכסים למגורים	סה"כ אובדן הכנסה לשנה
תקופה 1	-	-	-
תקופה 2	4,116,375	673,297	4,789,673
תקופה 3	11,737,985	847,956	12,585,941
<b>סכום כולל</b>	<b>15,854,360</b>	<b>1,521,254</b>	<b>17,375,614</b>

## חיפה

מעיריית חיפה התקבל דוח הכולל את כלל הנכסים המוגדרים כנכסים שאינם ראויים לשימוש בתחומי הרשות, מהנתונים נוכו נכסים המצויים בשיפוץ. בשונה מהנתונים שהועברו מעיריית תל אביב-יפו, בנתונים אלו אין חלוקה על פי תקופת הפטור ולכן לטובת ביצוע הסימולציה בהמשך, נניח התפלגות תקופות הפטור זהה לזו שבעיריית תל אביב-יפו.<sup>18</sup> בטבלה 5 מוצג ריכוז הנתונים שהועברו מעיריית חיפה והיא כוללת סך הכל 462 נכסים. מתוך כלל הנכסים, 223 נכסים למגורים בשטח ממוצע של כ-181 מ"ר ו-239 נכסים לא למגורים בשטח ממוצע של כ-552 מ"ר. סך הכל בגבולות הרשות מצויים כ-172,000 מ"ר הפטורים מארנונה בשלב כלשהו במסגרת החקיקה. בנוסף, נעזרנו בפעיל חברתי מקומי המתמחה בנושא מבנים נטושים, בועז רפאלי, לצורך איסוף מידע נוסף ואימות הנתונים.

טבלה 5: פילוח נכסים לא ראויים לשימוש, חלוקה לפי ייעוד הנכס, חיפה

סה"כ		נכסים לא למגורים		נכסים למגורים		סכום כולל
מספר נכסים כללי	סך שטח במ"ר	מספר נכסים	שטח במ"ר	מספר נכסים	שטח במ"ר	
462	172,166	239	131,838	223	40,328	

לאחר הצלבה עם נתוני הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין ועם נתוני רשות המיסים, אותרו 249 נכסים, מתוכם 109 נכסים למגורים ו-140 לא למגורים (מסחר/ עסקי וכד'). מתוך כלל הבעלויות בנכסים אותרו 514 בעלי נכסים מתוכם 205 נכסים בבעלות פרטית ו-309 בבעלות חברות.

בטבלה 6 מוצגים נתונים של בעלויות פרטיות בנכסים, פילוח ההכנסות נעשה לפי קבוצות נכסים על בסיס מספר המחזיקים בנכס. בטבלה מוצגות ההכנסות הממוצעות בחלוקה למספר מחזיקים בנכס וכן מספר הנכסים בכל קבוצה. כך, 66 מהנכסים הם בבעלות של מחזיק יחיד, 34 מהנכסים בבעלות של שני מחזיקים ו-60 נכסים בבעלות של 3 מחזיקים ומעלה.

מהנתונים עולה כי ממוצע ההכנסות במרבית הנכסים, בעלים יחיד ושני בעלים בנכס, עומד על כ-20,000 ש"ח בחודש, שכר שהינו גבוה משמעותית מהשכר הממוצע במשק לשנת 2021 העומד על כ-12,536 ש"ח. גם כאשר בוחנים את יתר קבוצות ההכנסה ניכר כי כלל הקבוצות הן בעלות שכר ממוצע גבוה מהממוצע במשק. השכר הממוצע של כלל הבעלים הפרטיים עומד על כ-19 אש"ח. בחיפה, בדומה לתל אביב-יפו, הצלבת הנתונים מול נתוני ההכנסות מצביעה על תמונה בה בעלי הנכסים הינם אנשים בעלי יכולת כלכלית גבוהה והכנסה ממוצעת גבוהה משמעותית מההכנסה הממוצעת במשק ועל כן ניתן לשער כי השיקולים העומדים בבסיס אי השמשתם של הנכסים הללו ככל הנראה אינם קשורים למעמד סוציו-אקונומי נמוך.

<sup>18</sup> החלוקה לפי תקופת הפטור משמשת בעיקר לטובת חישוב הסימולציה.

טבלה 6 : ממוצע הכנסות בעלים פרטיים בחיפה, נכסים שאינם ראויים לשימוש בחלוקה לפי מספר בעלים וכמות נכסים

מספר בעלים	מספר נכסים	הכנסה חודשית ממוצעת- ₪	מספר מחזיקים בנכס
66	66	21,807	1
34	17	17,512	2
15	5	14,279	3
4	1	28,681	4
45	10	18,343	5+

בטבלה 7 מוצגים מחזורי העסקים השנתיים הממוצעים של חברות המחזיקות בנכסים המוגדרים לא ראויים לשימוש בעיר חיפה. מהנתונים עולה כי ממוצע המחזורים השנתי עומד בהיקף של כ- 230 מיליון ₪ לשנה. ישנם 120 נכסים המוחזקים בבעלות חברות הוא ומתוכם אותרו 214 בעלים. 57 מהנכסים למטרת מגורים ו-157 נכסים מסחריים. 80 מהחברות מחזיקות יחידות בנכסים והן בעלות מחזור שנתי ממוצע של למעלה כ- 489 מיליון ₪, 39 חברות מחזיקות בבעלות משותפת בנכס עם חברה נוספת והן בעלות מחזור שנתי ממוצע של למעלה כ- 167 מיליון ₪, 95 החברות הנותרות מחזיקות בנכסים בבעלות משותפת עם עוד 2 חברות או יותר והמחזור השנתי הממוצע שלהן הוא בהיקף של כ-38 מיליון ₪. מפילוח ההכנסות שהתקבל ניתן לראות כי החברות המחזיקות בנכסים המוגדרים כלא ראויים לשימוש הינן בעלות מחזורי עסקים משמעותיים מאוד ועל כן ניתן להניח שיש ביכולתן להשמיש נכסים אלו.

טבלה 7 : מחזורי הכנסות תאגידיים בחיפה, נכסים שאינם ראויים לשימוש בחלוקה לפי מספר בעלים וכמות נכסים

מספר בעלים	מספר נכסים	מחזור שנתי ממוצע של חברות- ₪	מספר מחזיקים בנכס
80	80	488,852,283	1
39	20	167,056,189	2
95	20	37,880,250	3+

בנוסף לבדיקת ההכנסות, בוצעה סימולציה לאובדן הכנסה שנתי בגין מתן פטור מארנונה. הסימולציה התבססה על כלל הנכסים בתחומי הרשות המוגדרים כלא ראויים לשימוש, עקב קושי בהשגת פילוח מדויק של תקופות הפטור של הנכסים הנחנו פילוח זהה לתקופת הפטור של בתל אביב-יפו .

מהממצאים עולה כי הפסד ההכנסה השנתי של עיריית חיפה עומד על כ-17 מיליוני ₪, כאשר מרבית הסכום נובע מנכסים המצויים בתקופה השלישית לפטור כלומר, נכסים הפטורים לחלוטין מתשלומי ארנונה לתקופה בלתי מוגבלת. בדומה לנתונים שהתקבלו בתל אביב-יפו, גם בחיפה, הפסד ההכנסה השנתי הינו בהיקף משמעותי ויכול לסייע רבות לרשות המקומית.

טבלה 8 : אומדן להפסד הכנסה בשייח הנובע מהיעדר גבייה בחיפה, השוואה בין מצב חקיקה קיים לחקיקה מוצעת בטיוטת הסדרים 2025

תקופת פטור	נכסים לא למגורים	נכסים למגורים	סה"כ אובדן הכנסה לשנה
תקופה 1	-	-	-
תקופה 2	3,323,836	657,051	3,980,887
תקופה 3	11,885,906	1,121,493	13,007,399
<b>סכום כולל</b>	<b>15,209,742</b>	<b>1,778,544</b>	<b>16,988,286</b>

## סיכום והמלצות מדיניות :

בישראל יש על פי הערכות כ- 2,500,000 מ"ר אשר על פי פקודת העיריות מוגדרים כנכסים שאינם ראויים לשימוש, מרבית הנכסים מצויים באזורי ביקוש ומהווים מפגע סביבתי, סכנה תברואתית ומקור לפשיעה. על פי נתונים רשמיים שהועברו למועצה הלאומית לכלכלה מהרשויות המקומיות, בשטחי תל אביב-יפו לבדה קיימים כ- 119 אלף מ"ר ובשטחי חיפה כ- 172 אלף מ"ר. חשוב לציין כי מדובר בערים מרכזיות בישראל שהיקף התופעה בהן הוא נרחב ביותר. היקף הנכסים הגדול והיעדר הגביה בהם משית על כל אחת מהרשויות הפסד הכנסות המוערך בכ- 17 מיליון ₪ בשנה. נכסים אלו, המקבלים פטור מארנונה למשך תקופה בלתי מוגבלת, יכולים להגדיל את הכנסות הרשויות המקומיות ולתת מענה חלקי למצוקת הדיור.

מפילוח ההכנסות שנעשה ניתן להבחין כי מדובר בקבוצות אוכלוסייה המרוויחות שכר גבוה משמעותי מהשכר הממוצע במשק וכן בחברות בעלות מחזורי עסקים משמעותיים. לכן, אין כל סיבה הגיונית למתן הפטור מתשלומי ארנונה ואף סביר מאוד להניח כי יש ביכולתם הכלכלית של בעלי הנכסים להשמישם. בהיעדר תמריץ כלכלי להשמת הנכסים הללו ככל הנראה בוחרים בעלי הנכסים להותיר נכסים אלו במצבם הנכחי דבר אשר משית הפסדים לרשויות המקומיות, יוצר מפגע סביבתי ובטיחותי, ולא תורם בהגדלת היצע הדיור באזורי ביקוש.

על פי פקודת העיריות, נכס שאינו ראוי לשימוש פטור מתשלומי ארנונה למשך שלוש שנים, משלם תשלומי ארנונה מזעריים למשך חמש שנים ולאחר מכן פטור לחלוטין מתשלומי ארנונה לתקופה בלתי מוגבלת. במצב זה אין לבעלי הנכסים תמריץ כלכלי להשמישם. בעבודה הוצגו מספר צעדי מדיניות בהם נוקטות רשויות מקומיות ברחבי העולם במטרה להתמודד עם תופעת המבנים הנטושים. מגוון הכלים שהוצגו מופעלים על מנת לתמרץ את בעלי הנכסים להשמיש נכסים אלו מתוך הבנת ההשלכות הסביבתיות של נכסים אלו.

### המלצות מדיניות של המועצה הלאומית לכלכלה :

1. לקבוע בחוק הגדרה אחודה, וקריטריונים קבועים לפיהם יש לבחון את שמישות הנכס עבור נכס שניזוק ואינו ראוי לשימוש כך שבכל רשות מקומית יהיה ברור באילו נכסים מדובר.
2. יצירת סטנדרט דיווח אחיד בכל הרשויות המקומיות, שיפורסם לציבור בצורה שקופה וברורה באתר הרשות. הדיווחים יעודכנו מידי שנה ויכילו על פי סעיף 330 לפקודת העיריות את כלל השטחים למטרת מגורים ולמטרות מסחר, כמות הנכסים, מ"ר של כל נכס, כתובת, גוש/חלקה ככל שקיים, משך תקופת הפטור וזהות בעלי הנכסים. דיווח זה יאפשר :
  - יצירת מסד נתונים אחיד ולאומי של התופעה, על מנת להוביל לקידום מדיניות מבוססת נתונים.
  - קידום מחקר בנושא.
  - שכלול השוק על ידי הגדלת הסימטריה במידע בין בעלי נכסים ליזמים, כדי להקל על יזמים לאתר נכסים ולנסות לקדם השמשה של הנכסים, וכך להקטין את התופעה השלילית, להגדיל את מלאי יחידות הדיור ואת הפעילות הכלכלית המקומית והלאומית.
3. קידום החקיקה בנושא הארנונה המחויבת כך ש :
  - התקופה הראשונה : פטור מלא מתשלום ארנונה למשך שלוש שנים.
  - התקופה השנייה : תשלום ארנונה על פי תעריף מזערי למשך שנתיים.
  - התקופה השלישית : בעל הנכס יחויב בתשלום ארנונה על פי סיווגו.



## נספחים :

נספח א' – רשימת המבנים שאיתרנו בעיר חיפה, שיש להם נסח טאבו מסודר (מקור : בועז רפאלי, עובד על ידי המועצה הלאומית לכלכלה)

כתובת	גוש	חלקה	גודל המבנה	מספר בעלים	קישור תמונות
אבן סינא 9	12239	19	3 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
אני מאמין 15	12478	10	קומה אחת	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
דרך בר יהודה 20	12480	1	2 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
דרך בר יהודה 24	12480	11	2 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
דרך העצמאות 112 (116)	11363	6		1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
דרך העצמאות 124	12639	25	2 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
דרך חטיבת גולני 38	12505	5	מבנה תעשייתי	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
החותרים 7	10825	26	2 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
הירדן 13	12488	25	קרקע	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
הנביאים 32	12459	22	3 קומות - בניין היסטורי	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
הקישון 1	10864	44	3 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
השומר 12	10864	100	3 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
חטיבה גולני 4	12503	16	2 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
חיפה רציף פנחס מרגולין 2	11697	1	3 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
חסן שוקרי 1	12223	10	קרקע	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
יונה 3	12454	10		1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
יפה נוף 124	12516	6	3 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
מעלה השיחרור 13	10841	16	קומה אחת	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
נביאים 30	12459	23		1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
קיבוץ גלויות 27	12504	14	3 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
קיבוץ גלויות 9	12503	3	מבנה מסחרי, קרקע + בניין 3 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
קיבות גלויות 130	12477	1	3 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
קיבות גלויות 16	12476	20	קומה אחת מעל עסקים	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
קיש 33	12529	18	3 קומות ומסחר	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
רחוב הפועל 7	12525	8		1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
שיבת ציון 54	10841	25		1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
שיבת ציון 58	10841	47	קומה אחת	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
תחנה מרכזית הישנה	10919	55	10 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
הגיבורים 77	10920	2	3 קומות	1	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
החלוץ 8	12455	14	קומה אחת נטוש מעל בתי עסק פעילים	2	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
חורב 37	10783	81	2 קומות	2	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
יואל 6	12455	10	2 קומות	2	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
חטיבת גולני 60	10874	38	קרקע	2	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
חורב 11	10781	35	2 קומות	3	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
יונתן 9	10819	12	2 קומות	3	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
חטיבת גולני 21	10874	21	3 קומות	3	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
דרך העצמאות 41	10889	32	2 קומות מעל מסחר	4	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>
הדר 6	11115	7	קומה אחת	4	<a href="#">קישור ל- Google maps</a>

<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	4	2 קומות	9	12736	סירקין 13
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	5	קומות 2-3	51	10864	ואדי סאליב 10
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	5	4 קומות	4	12474	עקרון 17
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	6	3 קומות	22	12239	10 חסן שוקרי
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	6	מבנה היטורי, קרקע	23	10818	רציף פנחס מרגולין 39,
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	6	מבנה היסטורי, קרקע	22	10841	שיבת ציון 48
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	7	קרקע	2	12470	יחיאל 18
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	7	3 קומות	22	12474	לוד 4
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	7	קומה אחת מעל בתי עסק	14	12736	סירקין 19
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	7	3 קומות	17	12476	קיבות גלויות 12
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	7	2 קומות מעל עסקים	16	12473	קיבות גלויות 18
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	8		8	10841	שיבת ציון 42
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	9	קומה אחת מעל עסקים	10	12639	דרך יפו 82
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	10	קומה עליונה	108	10864	השומר 42
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	10		8	12503	קיבוץ גלויות 7
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	17	2 קומות	4	12484	51 הירדן
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	17	קרקע	4	12484	דרך יד לבנים 30ב
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	18	בניין 3-4 קומות	8	12470	סירקין 33
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	23	2 קומות	7	12479	אני מאמין 32
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	27	קומה אחת	1	10929	שדרות בת גלים 1
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>		קרקע	12	11678	שדרות המגינים 40
<a href="#">קישור ל- Google maps</a>	נסח	5 קומות	1	11679	שדרות המגינים 47