

כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), התשע"ה-2015

דברי הסבר

כללי

סעיפי ההסמכה והוראות המעבר הקיימות

סעיפים 101, 102 ו-103 לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001 (להלן – החוק) הסמיכו את מועצת הרשות הממשלתית למים ולביוב (להלן – מועצת רשות המים) לקבוע כללים לחישוב העלות הריאלית של שירותי מים ושל שירותי ביוב שנותנת חברה למתן שירותי מים וביוב שהוקמה לפי החוק (להלן – חברה), לקבוע את התעריפים שהחברה תגבה מצרכניה בעד השירותים, ולקבוע כללים ותעריפים כאמור לעניין תשלומים חד-פעמיים או שוטפים בעד הקמת מערכת מים או מערכת ביוב.

ההיטלים שנועדו לממן התקנה או רכישה של מערכות הביוב הרשויות המקומיות נקבעו בעבר בידי הרשויות המקומיות באישור שר הפנים בחוקי עזר לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962, שהיה בתוקף עד 14 ביולי 2009. ההיטלים שנועדו לממן פיתוח מערכות המים – התקנה, רכישה או שדרוג, נקבעו בחוקי עזר של הרשויות המקומיות באישור שר הפנים מכוח פקודת העיריות ופקודת המועצות המקומיות.

הוראות המעבר שבסעיף 152 לחוק קבעו כי כל עוד לא נקבעו לחברה תעריפים לפי החוק, ימשיכו לחול בתחומה התעריפים שהיו בתוקף ביום תחילת פעולתה, כפי שעודכנו בידי מועצת הרשות. הואיל וביום 1.1.2010 נכנסו לתקפם כללי תאגידי מים וביוב (תעריפים לשירותי מים וביוב והקמת מערכות מים או ביוב), התש"ע-2009 (להלן – כללי התעריפים), הוראת מעבר זו פקעה ב-31.12.2009.

הוראות מעבר שקבעה מועצת הרשות בכללי התעריפים ובכללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב), התש"ע-2009 (להלן – כללי חישוב עלות), הורו כי חברה רשאית להמשיך ולגבות את ההיטלים האמורים לתקופה קצובה. כל חברה חויבה להעביר את הכספים שגבתה כאמור לחשבון נפרד ולא לעשות בהם כל שימוש שלא למטרה שלה נועדו.

מטרה ועיקרים

הכללים המוצעים נועדו לקבוע תעריפים חד-פעמיים שיחליפו את ההיטלים הנזכרים לעיל וישמשו מקור מימון להקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות המים ומערכות הביוב, זאת על יסוד חישוב העלות של ההקמה, הפיתוח והשדרוג של המערכות וכל הנלווה לכך.

הכללים מבוססים על המלצות של צוות שהקימה הרשות, שכלל כלכלנים, מהנדסים ויועצים חיצוניים (להלן – הצוות), אשר בחן את האופן הראוי להכרה בתשלום הוני ראשוני בגין התקנת מערכות מים ומערכות ביוב, לאחר שסקר את ההכנסות וההוצאות של החברות בתחום ההשקעות במערכות מים ומערכות ביוב, על מנת לבסס את התעריפים על עקרון העלות, וסקר

חלופות שונות לקביעת מבנה התעריפים החדש, במטרה להבטיח לאורך זמן מקורות מימון לחברות לביצוע תכנית ההשקעות אשר תוכר על ידי הרשות ותהיה ברמה, בטיב, באיכות ובתקנים הנדרשים.

הצוות שאף להציע שיטה שבה יש פשטות ובהירות, במקום ההסדרה הקיימת, שהינה סבוכה ומרובת התדיינות משפטיות המייקרות באופן משמעותי את עלויות הגביה.

הנחת המוצא היא שכל בניין אשר יחובר למערכת המים והביוב חייב בדמי הקמה, בלי קשר לייעודו או למי שהוא בעליו. כך יחויבו נכסים המשמשים למגורים, לתעשייה, למסחר, למלונאות ועוד, וכן מבני ציבור, כולל נכסי רשויות מקומיות, נכסי המדינה, מתקני תשתית, וכיוצא בזה.

במטרה לשמור על רציפות עם שיטת החיוב הקיימת, החיוב יהיה לפי שטח הבנייה הכולל של הנכס – שטח בנייה עיקרי ושטחי שירות, ללא מרתפי חנייה.

עם זאת, נכסים שיעודם למגורים בצפיפות נמוכה יחויבו בתעריף גבוה מזה שייקבע לנכסים אחרים, זאת משום שבניתוח שנערך נמצא שעלות פיתוח מערכות מים ומערכות ביוב במתחמים של בנייה למגורים בצפיפות נמוכה הינה גבוהה בהשוואה לעלות הפיתוח במתחמים למגורים שאינם בנויים בצפיפות נמוכה (בנייה המכונה לעתים "בנייה רוויה").

כמו כן ניתן יהיה לקבוע תעריף מיוחד למפעלים עתירי שטח, בהתחשב במאפייני המפעל והנכס, וחיוב לפי עלות להתקנת תשתית לשטח שאין בו בנייה או ששטח הבנייה בו מזערי וחיוב לפיו יהיה רחוק מכיסוי העלויות.

שיטת החיוב בדמי הקמה הינה כלל יישובית ומשקפת עלות ממוצעת של פיתוח בכל תחום החברה, היינו בלי להתחשב במאפיינים השונים של המתחמים שבהם החברה תבצע עבודות של התקנת מערכות מים ומערכות ביוב כגון מציאות מי תהום או עתיקות במתחם, או בפרמטרים כגון קצב וגודל הפרויקט, ופיתוח נקודתי. שיטת חיוב הנקבעת באופן כזה מונעת אי בהירות, קושי בהבנת השיטה או מחלוקות בנוגע לגובה החיוב, מה גם שחלק מן הפרמטרים האלה עשויים להשתנות על ציר הזמן באופן אשר יחייב לקבוע חיובים שונים בעבור אותה תשתית, דבר שיפגע בעקרון השוויון.

עם זאת, נקבעה הבחנה בין חברות הפועלות בשטח מישורי לבין חברות הפועלות בשטח הררי, שכן בניתוח שנערך נמצא שבחברות שבתחומן קיים הפרש גובה של מעל ל-100 מטרים עלות הפיתוח גבוהה ב-32.8% בהשוואה לחברות שבהן הפרש הגובה קטן מ-100 מטרים.

יצוין כי אין באמור כדי למנוע בעתיד שכלול השיטה והתחשבות בפרמטרים נוספים. אולם תעריפים דיפרנציאליים יש לקבוע על בסיס נתונים רחב ובאופן שניתן יהיה לבסס את השונות בתעריפים באופן מובהק. בסיס הנתונים אשר עומד כיום לרשותה של רשות המים אינו מצביע על מובהקות בפרמטרים אחרים, אך בעתיד, עם הרחבת בסיסי הנתונים של הרשות, ניתן יהיה לבחון הרחבת הפרמטרים שלפיהם ייקבעו התעריפים, כגון השימוש בנכס וסוג הקרקע.

כמו כן, כדי לעודד ולאפשר החלפה של מערכות שסיימו את אורך החיים הנורמטיבי שנקבע להן בכללים שקבעה מועצת הרשות, תינתן תוספת זמנית בתעריפי דמי ההקמה למימון חלקי של

החלפת מערכות, הכוללת גם מרכיב שדרוג – הגדלת קוטר צנרת והגעה לסטנדרטים המקובלים היום. על בסיס ניתוחים כלכליים וכדי לתת מענה למקרים שבהם יש פיגור משמעותי בהחלפת תשתיות ולא ניתן לצרף צרכנים נוספים לרשת התשתית הקיימת מבלי להקדים ולשנות את סדרי העדיפויות בתכניות ההשקעות הרב-שנתיות, הוחלט להוסיף לחברות שבהן היחס בין ערך הכינון המופחת של המערכות לבין ערך הכינון המלא שלהן נמוך מ-0.5 רכיב השלמה ל-0.5.

הניהול הפיננסי של פעילות ההשקעה במערכות מים ומערכות ביוב בתאגידים יבוצע באמצעות קרן ייעודית. דמי ההקמה ומרכיב הפחת בתעריף השוטף ייקפו לטובת הקרן הייעודית. ההשקעות המוכרות, הכוללות פיתוח, החלפה ושדרוג של מערכות מים ומערכות ביוב, ייקבעו על בסיס תכנית ועלויות שרשות המים תאשר לתאגידים.

כדי שההכנסות של הקרן הייעודית והוצאותיה יהיו מאוזנות לאורך זמן, ייערך אחת למספר שנים עדכון של מרכיב הפחת המוכר בתעריף השוטף או בתעריף דמי ההקמה או בשניהם, לפי נתונים שיתקבלו מהדוחות הכספיים של החברות על השקעות במערכות מים ומערכות ביוב והכנסות מדמי הקמה, זאת בהתאם להחלטות שתקבל מועצת רשות המים.

כיוצא בזה, ניהול מקורות המימון של תשתיות המים והביוב מגוון ויעשה הן באמצעות דמי ההקמה והן על ידי ההתאמות בעלות המוכרת של התאגיד לפי כללי חישוב עלות.

סעיף 1

מטרת הכללים היא ליצור לחברות מקור הכנסה, אשר יחד עם רכיב הפחת בתעריף השוטף, שנקבע בכללי חישוב עלות, יהוו את מקורות המימון להקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות המים ומערכות ביוב ברמה הנדרשת. הכללים קובעים את שני הנדבכים הנדרשים לפי החוק: תחילה חישוב העלות של פעילות הפיתוח האמורה ואחריו קביעת התעריפים עצמם. העלות המובאת בחשבון כוללת הן את הפעילות המקדימה לעבודות ההקמה עצמן – התכנון והליכי אישור התכניות, רכישת ציוד ושירותים, מדידה וכו' והן פעילות נלווית כגון פיקוח ובקרה, וכן עלויות מימון לגישור בין מועד הוצאת ההוצאות לבין מועד הגבייה מבעלי הנכסים.

כמו כן מובאות בכללים הוראות בעניין העילות להטלת דמי הקמה, השטחים שלפיהם יחושבו דמי ההקמה, דרישות תשלום ופירעון, והוראות נלוות אחרות.

התשלומים החד-פעמיים הקבועים בכללים אלה ייקראו "דמי הקמה", בין היתר כדי להבחין ביניהם לבין המונחים הנהוגים בחוקי העזר שכללים אלה נועדו לבוא במקומם.

סעיף 2

המונח "בנייה" מכסה את סוגי הבנייה שבשלה יוטלו דמי הקמה והם בנייה של בניין חדש ותוספת בנייה לבניין קיים. בנייה החבה בדמי הקמה יכולה להיות בהיתר לפי חוק התכנון והבניה, ושלא בהיתר או בחריגה ממנו, וההגדרה "בנייה חורגת" משמשת את ההוראות הנוגעות לבנייה ללא היתר כלל או בשטח החורג מן השטח שהותר.

ההגדרה "בעל נכס" מגדירה את מי שעליו מוטלת החובה לשלם דמי הקמה. הואיל ומדובר בתשלומים חד-פעמיים בשל מערכות המשמשות את הנכס לטווח ארוך, ראוי כי הם יוטלו על מי שיש לו זיקה מתמשכת לנכס שהתשתית מוסיפה לערכו, ולא ממחזיק או משתמש זמני. לכן הכלל

הוא כי החייב בתשלום בקרקע פרטית הוא מי שרשום כבעל או כחוכר לדורות, ובהיעדרם – בעל או חוכר מכוח הסכם, ובהיעדרם – מי שזכאי להירשם כבעל, ובהיעדרו – מי שזכאי להפיק הכנסה מהנכס. במקרקעי ציבור (מקרקעי ישראל ומקרקעין של רשויות מקומיות ושל תאגידים שהוקמו בחוק) ייחשב החוכר לדורות כבעל הנכס, ובהיעדרו – מי שניתנה לו הרשאת שימוש הדומה במהותה לבעלות או לחכירה לדורות, ובהיעדרו – בעל הנכס. סעיף 22 לכללים מבהיר כי אם יש לנכס יותר מ"בעל נכס" אחד, ישלם כל אחד מהם חלק יחסי מדמי ההקמה לפי חלקו בנכס.

הגדרת "בעל נכס" וסעיף 22 תוקנו בעקבות הערות שהתקבלו לגבי מיוטת הכללים שפורסמה להערות הציבור. התיקונים מבהירים, בין היתר, כי שוכר לתקופה קצרה או מבקש היתר בניה שאינו נכלל בהגדרה לא יהיו החייבים בתשלום דמי ההקמה.

ההגדרות "היטל ביוב", "היטל הנחת צינורות" ו"חוק עזר" משמשות הוראות מעבר בדבר מצבים שבהם הוטלו או שולמו, לרשות המקומית או לחברה, לפני תחילת הכללים החדשים, היטלים הקשורים למערכות המים ומערכות הביוב המשרתות את הנכס. ההגדרות דומות לאלה שבהוראות המעבר בכללי חישוב עלות ובכללי התעריפים. מונחים אלה הם גם חלק מן ההגדרה של "תשלום קודם".

"המדד המשוקלל", המורכב ממדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה למגורים, הוא המדד ששימש (בסעיף 4(ג)6)) בקביעת התעריף הבסיסי לעדכון חישובי הצוות שהכין את ההמלצות למועצת הרשות לפי הנתונים שהיו בפניו, שעיקרם בסקרי הנכסים שנערכו בשנים 2008-2009, וישמש בהמשך לעדכון התעריפים (סעיף 24).

ההגדרות "מערכת מים" ו"מערכת ביוב" מפנות להגדרות של מונחים אלה בחוק, אך ממעטות מהן מרכיבי תשתית שדמי ההקמה אינם מיועדים לממן אותם. להלן ההגדרות הרחבות שבחוק:

"מערכת ביוב" – כל מערכות הביוב הציבורי, ובכלל זה ביב מאסף וביוב ראשי על כל מיתקניהם, תחנות שאיבה וקווי סניקה על כל מיתקניהם, מיתקנים לטיהור שפכים, מיתקנים לטיפול בבוץ, וכן מיתקנים לסילוק שפכים מטוהרים;

"מערכת מים" – צנרת ומיתקנים אחרים להפקה, להולכה ולאספקה של מים, לרבות מיתקני אחסון, אגירה, מדידה וויסות לחץ, ומיתקנים לטיוב המים ולטיפול בהם, למעט מיתקנים כאמור הנמצאים בחצרי הצרכן אחרי מד המים, ובהעדר מד מים - אחרי המקום שבו מועברים המים לרשות הצרכן.

ההגדרה "שטח הבנייה" משמשת לצרכי חישוב החיוב בדמי הקמה, שכן תעריף דמי ההקמה הוא למטר מרובע של שטח הבנייה בנכס, למעט מרתפי חנייה. ההגדרה מפנה לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, אשר קובעות כי לצרכי חישוב שטחי בנייה בתכניות ובהיתרי בנייה, השטח הכולל המותר לבנייה בבניין פלוני הוא הסכום, במטרים רבועים, של השטחים המקורים בכל קומותיו, בין מעל פני הקרקע ובין מתחתיה, בכפוף להוראות אחרות שבתקנות האמורות.

הגדרת "תשלום קודם" משמשת אף היא לצורך חישוב דמי ההקמה, באופן שהובהר, בהתאם להוראות החוק, כי שטח ששולם בעדו תשלום קודם לא יחויב בדמי הקמה, למניעת כפל תשלומים. תשלום קודם הוגדר ככולל את סוגי חיוב השונים, ובכללם דמי הקמה, היטל ביוב,

היטל הנחת צינורות, דמי השתתפות ודמי פיתוח. עוד הובהר, כי ביצוע או מימון עבודות באופן שפטר מתשלום סוג החיוב הרלוונטי ייחשב גם הוא כתשלום קודם.

הגדרת "תשלום קודם" והוראות בכללים המבהירות, בהתאם לעיקרון חד-פעמיות החיוב, כי שטח ששולם בעדו תשלום קודם לא יחויב בדמי הקמה, נוספו לכללים למטרת הבהרה, בעקבות הערות שהתקבלו לגבי טיוטת הכללים שפורסמה להערות הציבור.

סעיף 3

העקרונות ביסוד קביעת תעריף דמי ההקמה הם שהתעריפים ישקפו בקירוב ככל האפשר את אומדן עלות ההתקנה והשדרוג של מערכות המים ומערכות הביוב ברמה ובאיכות הנדרשת לפי הדין, ובהתאם לשני מאפיינים של החברה – היותה בשטח מישורי או הררי והיחס בין ערכי הכינון המופחת והמלא של מערכות המים ומערכות הביוב בהן, ולמאפיין אחד של הנכס – היותו בנוי בצפיפות נמוכה או לא. דמי ההקמה יוטלו לגבי בנייה שנבנתה או שמתוכננת להיבנות, שלא שולם בשלה תשלום קודם, לרבות בנייה חורגת, וזאת לפי שטח הבנייה.

סעיף 4

לסעיפים קטנים (א) ו-(ב):

תעריף הבסיס של דמי ההקמה חושב לפי נוסחה זו:

דמי הקמה = אומדן ערך כינון מלא של מערכות המים ומערכות הביוב בחברות
אומדן סך שטחי בנייה בחברות

כאשר המונה והמכנה חושבו לפי המערכות הקיימות לפי מפקדי הנכסים ושטחי הבנייה הקיימים, בהתאמות לעלות ההקמה העתידית ולשטחי הבנייה החדשים העתידיים, בהתבסס על נתונים קיימים ואומדנים שונים.

לסעיף קטן (ג):

המונה – אומדן ערך הכינון המלא של מערכות המים ומערכות הביוב, חושב והותאם כך:

בבסיס החישוב מצוי סך כל ערכי הכינון המלא של מערכות המים ומערכות הביוב בחברות, שרובם נערכו ואושרו בידי הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב בשנת 2008 וחלקם עודכנו בתחילת שנת 2009, כולל אומדני עלות מרכיבי מערכות מים ומערכות ביוב שבעת הכנת מפקדי הנכסים היו בשלבי הקמה. על אלה נוסף אמדן עלות מרכיבי המערכות שצוינו במפקדי הנכסים כנכסים חסרים, היינו כנכסים מהותיים שאינם במפקד.

לערכי סקרי הנכסים בכל החברות, כולל נכסים חסרים ונכסים בהקמה כאמור לעיל, נוספו 20%, כביטוי להתאמתם לדרישות בהקמת תשתיות שנוספו בשנים האחרונות ומכאן ואילך בהשוואה לתחשיבים המהווים את בסיס חישובי עלות סקרי הנכסים, בהתחשב במורכבות הביצוע במתחמים מבוניים, בצורך להגדיל קטרי צינורות, למגן מיתקנים, בדרישות לתיאום והעתקת תשתיות, בטכנולוגיות חדשות ועוד.

לכל אלה נוספו 5 אחוזים לכיסוי הוצאות תקורה בפיקוח-על, בטיפול בהקמה של מערכות המים ומערכות הביוב, ובהטלה וגבייה של דמי ההקמה.

בשלב הבא נוספו 12 אחוזים לכיסוי הוצאות מימון ובשל סיכונים ואי ודאויות הכרוכים בפעילות של הקמת מערכות מים ומערכות ביוב ובגבייה של דמי ההקמה. פעילות פיתוח מערכות המים ומערכות הביוב קודמת בדך כלל למועד החיוב והגבייה של דמי הקמה. כדי לגשר על הפער בין מועד ההוצאה של החברה לבין מועד הגבייה, יש לזקוף הוצאות מימון. נוסף לכך, פעילות הפיתוח כרוכה בסיכון לחברות בשל אי הוודאות לגבי האכלוס והשטח שייבנה בפועל לעומת השטח המותר לבנייה, שכן החיוב הוא לפי שטח הבנייה בפועל ולא לפי הפוטנציאל לפי התכנית. אי וודאות נוספת צפויה עקב הפחתת תשלום (בהוראת מעבר) לנכס ששילם תשלום קודם בגין שטח הקרקע.

בעוד שבטיזטה שהופצה להערות הציבור התוספת המדוברת הייתה של 10%, הוחלט להגדילה ל-12% נוכח סיכוני הגבייה הנובעים מהוראת מעבר שנוספה אף היא, המפחיתה את שיעורי הגבייה ביחס לנכסים ששולמו בעדם תשלום קודם עבור רכיב הקרקע.

על התוצאה של החישוב האמור נוספו הפרשי הצמדה מן המדד המשוקלל לחודש ינואר 2009 עד המדד החזוי לחודש נובמבר 2014. מדד הבסיס נקבע לפי מדד חודש ינואר 2009, משום שכאמור לעיל מרבית סקרי הנכסים נערכו ואושרו בשנת 2008 וחלקם עודכנו בתחילת שנת 2009. ההצמדה היא 50% למדד המחירים לצרכן ו-50% למדד תשומות הבניה למגורים.

לסעיף קטן (ד):

המכנה בנוסחה – אומדן שטח הבנייה הכללי, מבוסס על השטחים שלגביהם הוטלו חיובי הארנונה כמפורט בפרסום "הרשויות המקומיות בישראל", של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. את אלה צריך היה להתאים למודל החיוב שנבחר לחיוב בדמי הקמה, היינו כל שטח הבנייה של הנכס – שטחים מקורים, מעברים וכיוב', ולמעט שטח מרתפי חנייה. השטחים לפי הפרסום האמור הותאמו, בשל השיטות השונות הנהוגות לצורך חיובי ארנונה, לשטח הבנייה, על ידי הכפלתם במקדמים מתאימים, ולאחר מכן הם הוכפלו ב-1.25 כדי לשקף שני פרמטרים: מגמת הגידול שחל במהלך השנים בהם נבנו נכסי המים והביוב ועד שנת 2009 בשטחיהן של יחידות דיור וכן בהתחשב בשטח שיחויב בדמי הקמה.

סעיפים 5, 6, 23 ו-24

בסעיפים 5 ו-6 נקבעים הפרמטרים המביאים לשוונות בין התעריפים של החברות השונות, ובכל חברה – לשוונות לפי צפיפות הבנייה בנכס. התעריפים השונים הללו עצמם מפורטים לגבי כל חברה בתוספת הראשונה לכללים.

בניתוח שערך הצוות נמצא שבחברות שבתחומן קיים הפרש גובה של מעל 100 מטרים ("תאגיד הררי") עלות הפיתוח גבוהה ב-32.8 אחוזים בהשוואה לחברות שבתחומן הפרש הגובה קטן מ-100 מטרים. לכן בתאגיד הררי יתווסף לתעריף הבסיס 32.8 אחוזים ממנו. במקרה של חברה שתחומה כולל יותר מרשות מקומית אחת (חברה שנוצרה ממיזוג חברות או הקמת חברות אזוריות) ייבדק הממוצע המשוקלל של הפרשי הגובה בתחומיהן לפי גודל האוכלוסייה בתחומי כל אחת מהרשויות המקומיות, ואם הוא עולה על 100 מטרים יתווסף השיעור האמור. הגדרה

של המונח "גודל האוכלוסייה" בכללי חישוב עלות היא "גודל האוכלוסייה כפי שמופיע בפרסום האחרון ערב הקמת החברה או ערב הוספת תחום רשות מקומית נוספת לתחום החברה, ברשימת היישובים אוכלוסייתם וסמליהם, שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה";.

בחברה שבה היחס בין ערך הכינון המופחת של מערכות המים ומערכות הביוב לבין ערך הכינון המלא שלהן נמוך מ-0.50, יתווסף לתעריף הבסיסי, או לתעריף המוגדל לחברה הררית כאמור, סכום המחושב על ידי הכפלתם בהפרש שבין 0.50 לבין יחס ערכי הכינון. זאת, כמוסבר לעיל, כדי לעודד ולאפשר החלפה ושדרוג של מערכות שסיימו את אורך החיים הנורמטיבי, וכדי לתת מענה למקרים שבהם קיים פיגור משמעותי בהחלפת תשתיות.

בעוד שבטיימה שהופצה להערוך הציבור נקבע יחס של 0.45, יחס זה שונה ל- 0.5 לאור הצגת העמדות בשימוע.

על התעריף הבסיסי והתעריפים המתקבלים מן התוספות כאמור יתווסף סכום השווה ל- 35% כאשר הנכס הוא נכס למגורים הבנוי בצפיפות נמוכה, היינו - ששיעור הבנייה המותר בו הוא עד חמש יחידות דיור לדונם.

בעוד שבטיימה שהופצה להערוך הציבור נקבע תוספת של 50% עבור בניה בצפיפות נמוכה. לאחר שמיעת עמדות הציבור ובחינת הטענות שעלו, בוצע תיקון וכיול המודל כך שיחס זה עומד על 35%.

יצוין כי בכל חברה התעריפים האמורים אינם משתנים לפי סוג השימוש בנכס וייעדו – מגורים או שימוש אחר, פרט לשוני הנובע כאמור מצפיפות הבנייה. ההחלטה על כך נובעת מטעמים אלה: במשרד הפנים או בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לא נמצא בסיס מידע ארצי להצגת שטחי הבנייה בנכסים שאינם למגורים, הכוללים בין השאר מבנים לתעסוקה ולמסחר ומבני ציבור. בחלק מן הרשויות המקומיות יש מבנים כאלה הנמצאים על שטחי קרקע גדולים ומתקני תשתית שאינם סטנדרטים, כגון: נמלים, תחנות כוח, מחנות צבא, בתי חולים, ומפעלים גדולים, שלגביהם יש קושי לקבוע ברמה ארצית את שטח הבנייה הרלבנטי לחיוב ואת החלק מדמי הקמה שבו יש לחייב נכסים הנהנים מתשתיות מים וביוב המגיעות לראש השטח בלבד. בנוסף, שיטות החישוב של שטחי הבנייה המחויבים בארנונה בנכסים שאינם למגורים שונות מעיר לעיר ואינן אחידות. בשל הייחודיות והקשיים שפורטו לעיל, הוחלט לקבוע את דמי הקמה על בסיס נתונים מעשר רשויות מקומיות מייצגות מבחינת גודל, טופוגרפיה ופריסה גיאוגרפית, שלגביהן עמדו לרשות הצוות שהוזכר לעיל נתוני השטחים. שיוך ההשקעות לנכסים שאינם למגורים בוצע בהתאם לעקרונות שלפיהם נקבע השיוך למגורים עם ההתאמות הנדרשות. מהנתונים שבמדגם עלה שהוספת הנכסים שאינם למגורים מביאה להפחתה של 7% בתעריף דמי ההקמה, פער שאינו מובהק. מגזר המגורים מהווה בין 75%-ל-85% מסך צריכת המים בתחומי החברות.

נוכח ממצאי הניתוח, נקבע כי יש להחיל את התעריף שהתקבל במגורים על כל הנכסים.

בחלק א בתוספת הראשונה לכללים מובא התעריף הבסיסי, שהוא 76.72 ש"ח למטרים רבועים. בחלק ב בתוספת האמורה מובאים, לגבי כל חברה ולצד שמה, התעריף לנכס שאינו בנוי בצפיפות נמוכה (טור 5) והתעריף לנכס הבנוי בצפיפות נמוכה (טור 6), וכן מרכיבי התעריפים הללו,

הנוספים על התעריף הבסיסי, כלהלן: הסכום הנוסף כאשר מדובר בתאגיד הררי (טור 1), הסכום הנוסף כאשר מדובר בחברה שבה יחס ערכי הכינון נמוך מ-0.5 (טור 2), והסכום הנוסף לנכס בצפיפות נמוכה (טור 4).

כל התעריפים אינם כוללים מע"מ (סעיף 23).

התעריפים יעודכנו אחת לשנה על ידי הצמדתם למדד המשוקלל כהגדרתו בסעיף 2, וכן, לפי הצורך, בעת פרסום מפקד נכסים חדש, והתוספת המעודכנת תפורסם ברשומות (סעיף 24).

סעיף 7

בחלק מתחומיהם של תאגידי המים והביוב ישנם מתחמים גדולים שאינם מיועדים למגורים, כגון נמלים, תחנות כוח, מחנות צבא, בתי חולים, בתי כלא, ומפעלים התופסים שטחי קרקע גדולים, שבהם המחזיק מקים בעצמו ובעבורו את מערכות המים ומערכות הביוב במתחם. לבעלי נכסים כאלה יש מקום לתת פטור חלקי מדמי הקמה, שכן החברה אחראית רק להקמת תשתיות המים והביוב עד לראש השטח, באופן העשוי להביא לחיסכון לחברה. סעיף זה מחייב את החברה להעניק פטור חלקי, בהתחשב בחיסכון לחברה. שיעור הפטור המרבי יהיה 60%, ושיעור פטור העולה על 30% טעון אישור של הממונה.

החברה תבדוק אם הגוף עומד בתנאי הסעיף, היינו שטח הקרקע שהוא מחזיק בתחום החברה הוא 70 דונם לפחות, בכוונתו לבנות בנייה ששטחה 20,000 מטרים רבועים לפחות, והוא יקים בעצמו את מערכות המים ומערכות הביוב במתחם. אם תנאים אלה מתקיימים והחברה מוכנה לתת פטור חלקי שעולה על 30%, תעביר החברה את הבקשה לאישור הממונה בצירוף התייחסותה ונימוקה.

מבקש הפטור והחברה רשאים לפנות לממונה על מנת שיכריע במחלוקת ביניהם לגבי שיעור הפטור.

גוף עתיר שטח כאמור שלפני תחילתם של הכללים כבר בנה בהיקף של 20,000 מטרים רבועים לפחות והקים את מערכות המים ומערכות הביוב במתחם, ומבקש היתר לבנייה נוספת במתחם, יהיה זכאי לפטור חלקי בשיעור של 30%. הממונה יהיה רשאי להורות, לפי פניית החברה, על שיעור פטור אחר שעד 20%, ולפי פניית הגוף על שיעור פטור שבין 40% ל-60%.

בעוד שבמיומה שהופצה להערות הציבור הענתק הפטור החלקי הייתה נתונה לשיקול דעת החברה, בנוסח הכללים לעיל נקבע כי החברה תחן את הפטור החלקי בהתקיים התנאים לכך. כמו-כן, נוספו, לאור הערות שנשמעו ביחס למיומה שהופצה, מנגנון לבירור מחלוקות, והתייחסות לגוף עתיר שטח קיים המבקש תוספות בנייה.

סעיף 8

כאמור לעיל, דמי ההקמה נועדו לשמש מקור מימון להקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות המים ומערכות הביוב על ידי החברות, והשיטה שנבחרה היא שהחיוב יחושב לפי שטח הבנייה בנכס (ולא לפי שטח הקרקע או שילוב של השניים). עם זאת, ישנם מקרים חריגים ונדירים שבהם שיטה זו אינה מתאימה כלל לנסיבות, ויש צורך לסטות מן השיטה ולאפשר חיוב לפי עלויות ההקמה הסבירות שיוצאו בפועל. הכוונה למקרים שבהם נדרשת חברה לחבר נכס למערכת מים

או למערכת ביוב, בעלות גבוהה, בעוד שאין ולא מתוכננת בנכס בנייה שניתן לחייב לפיה בדמי הקמה או ששטח הבנייה הוא מזערי וחייב לפיו יכסה רק חלק קטן מן העלות. כך למשל, הקמת פארק בשולי העיר, שיש בו צמחייה, ואולי גם בריכות נוי, אך לא מבנים משמעותיים, ויש להניח צנרת מים שתגיע אליו ותאפשר השקיה והתקנת מתקנים לשתיית מים, ואולי גם מערכת ביוב שתשרת מבנה שירותים קטן שיוקם לרווחת המטיילים; וכך למשל – הנחת צנרת מים לאדמה חקלאית נטולת בנייה.

במקרה כזה, ובקרקע שאינה אדמה חקלאית - כאשר עלות ההקמה עולה על 250,000 ש"ח, ללא מע"מ, מוצע לאפשר לחברה לגבות, באישור הממונה, את העלות הסבירה של הקמת המערכות שישרתו את הנכס. הממונה יבדוק אם מתקיימים התנאים לבקשה, אם העלות שביקשה החברה סבירה, וישמע את עמדת בעל הנכס לפני מתן החלטתו.

בעוד שבמיומה שהופצה להערות הציבור יוחדה האפשרות לגבות על-פי עלות במקרים חריגים למצבים שבהם עלות ההקמה עולה על 250,000 ש"ח, בנוסח הכללים לעיל נקבע כי הדרישה לעלות מינימאלית כאמור תחול רק כאשר הנכס אינו אדמה חקלאית. היינו, לגבי התקנת מערכת מים או ביוב עבור אדמה חקלאית שאין לגביה בנייה או פוטנציאל בנייה, תוכל החברה לבקש אישור לגבייה לפי עלות גם כאשר עלות העבודות נמוכה מ-250,000 ש"ח.

סעיפים 9 ו-13

על החברה להטיל על בעל נכס לשלם דמי הקמה בקרות כל אחד משלושת האירועים האלה: אישור בקשה להיתר לבנייה בנכס; חיבור נכס לראשונה בידי החברה לאספקת מים או להזרמת ביוב; גילוי בנייה חורגת בנכס.

חיבור לראשונה ככלל אינו כולל החלפת חיבור קיים בנכס שכבר מחובר לאספקת מים או להזרמת ביוב, אולם הובהר שהחלפת חיבור בלתי חוקי בחיבור חוקי תיחשב חיבור לראשונה. כן הובהר בסעיף 9(ג)(2), כי חיבור לאספקת מים המחליף חיבור קודם לתשתיות של ספק אחר, שאינו החברה או הרשות המקומית, ייחשב חיבור לראשונה, אלא אם בעל הנכס חתם על כתב המחאה המעביר לחברה כל זכות שיש לו בקשר לתשתיות האספקה ולתשלומים ששילם בגינן.

במיומה שהופצה להערות הציבור לא נכללה פעולת החיבור עצמה כעילה להטלת דמי הקמה. סעיף 9(ג)(2) החליף סעיף שנכלל במיומה שהופצה להערות והתייחס לחיבור המחליף חיבור קיים לחברת מקורות, ומרחיב אותו גם לגבי ספקים קודמים אחרים.

נוסף לכך רשאית החברה, לפי סעיף 9(א)(2), להטיל על בעל נכס לשלם מקדמה על חשבון דמי ההקמה, אם החברה הקימה או החלה בהקמת מערכות המים או הביוב המאפשרות את חיבור הנכס לראשונה לאספקת מים או הזרמת ביוב. תחילת הקמה, לעניין זה, כוללת גם עריכת תכניות לביצוע העבודות או אישורן והחלטה כי בתוך 12 חודשים החברה תצא למכרז או תתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע העבודה. בדרך כלל החיוב יהיה במלוא דמי ההקמה, המחושבים לפי עלויות של הקמת מערכת מים ומערכת ביוב גם יחד. אולם ייתכנו מקרים שבהם לצרכי השימוש בנכס אין צורך באחת משתי המערכות, ואזי החיוב הוא בשל חיבור של הנכס למערכת השנייה בלבד. לפי ניתוח עלויות שערך הצוות ועל סמך המלצות מהנדסים של הרשות, יש לייחס 53% מדמי ההקמה כמיועדים למערכות ביוב ו-47% למערכות מים. לכן, בנכס המחובר או שיחובר

למערכת ביוב ואינו מחובר ולא יחובר למערכת מים, החיוב יהיה בשיעור של 53 אחוזים מדמי ההקמה, ובנכס המחובר או שיחובר למערכת מים ואינו מחובר ולא יחובר למערכת ביוב, החיוב יהיה בשיעור של 47 אחוזים מדמי ההקמה.

תשלום דמי הקמה בעת ביצוע עבודות הקמה או החלטה לפרסם מכרז לביצוע עבודות כאמור, במקרים שבהם טרם ניתן היתר בנייה או שניתן היתר בהיקף מצומצם בלבד, יהיה בשני שלבים: תחילה תשולם מקדמה שתחושב לפי שליש מהשטחים העיקריים שניתן לבנות בנכס לפי התכנית שבתוקף, ובשלב השני יחושב סכום דמי ההקמה המגיעים לפי השטח שאושר לבנייה וסכום ההפרש ישולם לחברה (או יוחזר למשלם, אם הסכום המגיע נמוך מהסכום ששולם בשלב הראשון).

הטלת תשלום דמי הקמה לפי סעיף 9(א)(2) נועדה לאפשר לחברה לגבות חלק מן התשלום לפני או בד בבד עם הוצאת ההוצאות ולצמצם את הצורך בלקיחת אשראי ונשיאה בעלויות מימון. אם בתום שלוש שנים מיום התשלום יתברר כי העבודות להקמת מערכת המים או מערכת הביוב לא החלו, תחויב החברה להחזיר לבעל הנכס את הסכום ששילם, בתוספת ריבית החשב הכללי. במקרה של ביצוע הקמת מערכות מים ומערכות ביוב על ידי משרד ממשלתי או רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמם לפי הסכם פיתוח, תפחית החברה מכלל דמי ההקמה את הערך המוסכם של העבודות שמבצע הגורם המפתח, אשר לא יעלה על כלל דמי ההקמה המחושבים לפי הכללים. מקדמה שתוטל במקרה כזה, אם תוטל, לא תעלה בסכומה על כלל דמי ההקמה שניתן לגבותם כאמור.

בעוד שבמיומה שהופצה להערות הציבור נקבע כי חברה נדרשת לקבל את אישור הממונה אם היא מבקשת שלא לבצע גבייה מוקדמת בעת החלטה על ביצוע עבודות, נקבע בכללים כי הטלת חיוב במקרה זה נתונה לשיקול דעת החברה.

סעיפים 10 ו-11

הכלל הוא שדמי ההקמה יחושבו לפי שטח הבנייה שבנכס.

השטח שלפיו יחושב סכום דמי ההקמה שיוטלו על בעל הנכס בעת אישור בקשה להיתר לבנייה בנכס הוא שטח הבנייה שאושר. במקרה שבו לא נמצאה הבקשה להיתר שבה מפורט שטח הבנייה, וכן במקרה של בנייה ללא היתר, יחושב השטח כפי שהיה מחושב לצורך הגשת בקשה להיתר במועד המצאת דרישת התשלום לבעל הנכס.

על אף האמור, ולמעט בנסיבות האמורות בסעיף 103(א)(3) לחוק, בחישוב השטח לעניין דמי ההקמה לא ייכלל שטח ששולם בעדו תשלום קודם, ובהריסת בניין ששולם בעדו תשלום קודם, אגב בנייה חדשה, דמי ההקמה יחושבו רק לפי שטח הבנייה החדשה העולה על שטח הבניין שנהרס.

בנסיבות האמורות בסעיף 103(א)(3) לחוק יחולו על שטח בנייה ששולם בעדה תשלום קודם ועל שטח השקול לשטח בניין ששולם בעדו תשלום קודם ונהרס, תעריפים מופחתים, ששיעורם 10% בלבד מן התעריפים שבתוספת הראשונה, או אף פחות מזה אם דירקטוריון החברה החליט על כך.

סעיף 103(א)3 לחוק קובע כי: "... החליט דירקטוריון החברה כי כתוצאה מתוספת בניה בנכס בהיקף ניכר או בשל שינוי מהותי בשימוש הנעשה בנכס, נוצר צורך להקים ולחבר לנכס מערכת מים או ביוב נוספת, או להחליף את מערכת המים או הביוב הקיימת המחוברת לנכס, ניתן לחייב את בעל הנכס בתשלום לפי התעריפים שתקבע מועצת הרשות לפי סימן זה".

במיומה שהופצה להערות הציבור לא הייתה התייחסות מפורשת להוראת סעיף 103(א) לחוק, האוסר כפל חיובים. משנוספה התייחסות מפורשת להשלכות של תשלומים קודמים, הוחלט לקבוע כי התעריף שיחול בנסיבות סעיף 103(א)3 לחוק יהיה לא יותר מ-10% מהתעריף הקבוע בתוספת הראשונה לכללים.

לעניין תשלום קודם נקבע, כי יראו בנייה שהקמתה החלה לפני יום התחילה, למעט בנייה חורגת, בנכס שחובר כדין לפני יום התחילה לאספקת מים באמצעות מערכת מים או להזרמת ביוב באמצעות מערכת ביוב, כבנייה ששולם בעדה תשלום קודם. קביעה זו נועדה להבהיר, שלא ניתן להטיל חובת תשלום דמי הקמה בשל בנייה שהוקמה בהיתר וחבורה כדין למערכת מים או ביוב לפני כניסת הכללים לתוקף.

לגבי בנייה חורגת או בנייה שאינה מחוברת לאספקת מים או ביוב או שחיבורה כאמור אינו כדין יהיה נטל הראייה בדבר קיומו של תשלום קודם - על הטוען זאת. לגבי בנייה כדין שחבורה לאחר יום התחילה לאספקת מים או ביוב, ולגבי בנייה כדין שהקמתה החלה לאחר יום התחילה וחבורה לאספקת מים או ביוב, תהיה חזקה ששולם תשלום קודם, הניתנת לסתירה על-ידי הטוען אחרת.

כאשר התשלום הקודם מתייחס למערכת מים בלבד או למערכת ביוב בלבד, יפוצל החיוב לחלקים היחסיים המתייחסים למים ולביוב, והפחתת השטחים שבעדם שולם תשלום קודם תבוצע רק ביחס לתשתית הרלוונטית.

במיומה שהופצה להערות הציבור לא הייתה התייחסות מפורשת לבנייה ששולם בעדה תשלום קודם. משנוספה התייחסות מפורשת להשלכות ביצוע תשלום קודם, הוחלט לקבוע גם כי ייראו כל בנייה שאינה חורגת ושחבורה כדין למערכת המים והביוב, לפני יום התחילה, ככזו ששולם בעדה תשלום קודם. במקרים אחרים נקבעו חזקות תשלום או אי תשלום הניתנות לסתירה.

סעיף 12

כאמור בסעיף 5(ד) ובדברי ההסבר לו, בנכס למגורים הבנוי בצפיפות נמוכה, היינו - ששיעור הבנייה המותר בו לפי הבקשה להיתר שאושרה, הוא עד חמש יחידות דיור לדונם, ישולמו דמי הקמה הגבוהים ב-35% לעומת הסכום המחושב באותה רשות מקומית לנכס שאינו כזה. ייתכנו מצבים שבהם מחויבת בנייה בתעריף הגבוה עקב מימוש חלקי של זכויות הבנייה, אף שהתכנית החלה מאפשרת זכויות בנייה נוספות באופן שהיה מוציא את הנכס מהגדרתו כנכס בצפיפות נמוכה. לכן נקבע, כי בבנייה שבעדה שולמו דמי הקמה לפי התעריף הגבוה כאמור, תינתן לבעל

הנכס האפשרות לבנות בתוך 7 שנים יחידות דיור נוספות שיוציאו את הנכס מהגדרתו כנכס בצפיפות נמוכה, היינו יביאו לכך שבנכס יהיו יותר מחמש יחידות דיור לדונם, ובמקרה כזה לא יחויב בדמי הקמה בעד שטח נוסף השווה למחצית השטח שבעדו שילם כאמור.

במיוטה שהופצה להערות הציבור לא הייתה התייחסות לבנייה שחויבה לפי התעריף לנכס הבנוי בצפיפות נמוכה עקב מימוש חלקי של זכויות בנייה.

סעיף 14

סמוך למועד שבו התרחש אירוע המקים חובת תשלום דמי הקמה כאמור בסעיף 9 תמציא החברה לבעל הנכס דרישה לתשלום דמי הקמה. אם הדרישה הוצאה בשל אישור בקשה להיתר בנייה, יהיה על בעל הנכס לפרוע אותה בתוך 45 ימים, והפירעון יהיה תנאי למתן אישור החברה לוועדה המקומית בדבר פירעון התשלומים שיש לשלם לה בגין הנכס. הוראה זו מתקשרת להוראות סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (כפי שתוקן בתיקון מס' 26 התשמ"ח-1988) שלפיהן אם אושרה בקשה להיתר והתקיימו התנאים המוקדמים לכך ודרישות הדין, לא יעוכב מתן ההיתר אם שולמו האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, למעט ארנונה, שיש לשלם לפי כל חיקוק בגין הנכס או ניתנו הערבויות המתאימות להבטחת התשלום.

אם הדרישה הוצאה בשל ביצוע או תחילת ביצוע עבודות להקמת מערכות מים או ביוב, או בשל בנייה חורגת – יהיה על בעל הנכס לפרוע אותה בתוך שלושה חודשים.

אם הדרישה הוצאה בשל חיבור הנכס לראשונה לאספקת מים או להזרמת ביוב – יהיה על בעל הנכס לפרוע אותה בתוך 45 ימים, והפירעון יהיה תנאי לביצוע החיבור.

סעיפים 15, 16 ו-19

בעל נכס יוכל לפנות בבקשה לקיים בירור בעניין דרישת תשלום שקיבל אם הוא טוען שנפלה בה טעות בעניין השטח שחויב בדמי הקמה, זהות החייב בתשלום, או טעות אחרת העולה בבירור על פני הדרישה, או שתשלום קודם של דמי הקמה או של היטל שנעשה בגין הנכס מחייב את ביטול החיוב או את הקטנת סכומו.

הגשת בקשה לבירור אינה דוחה את מועד הפירעון של דרישת התשלום, ולכן אם הבירור יעלה כי אכן נפלה טעות והיא מחייבת החזר של סכום ששולם ביתר, תחזירו החברה בהתאם להוראות סעיף 35 לכללי תאגידי מים וביוב (אמות מידה והוראות בדבר הרמה, הטיב והאיכות של השירותים שעל חברה לתת לצרכניה), התשע"א-2011.

אין באמור כדי למנוע פנייה לרשות לפי סעיף 108 לחוק, הקובע כי "הרשות תברר תלונות של צרכנים, ובלבד שפנו תחילה לחברה הנוגעת בדבר" או כדי לגרוע מזכותו של בעל הנכס לפנות לכל ערכאה מוסמכת בעניין דרישת התשלום.

בהערות שהתקבלו למיוטה שהופצה להערות הציבור עלה חשש שדרך הבירור המתוארת תפורש כשוללת דרכי תקיפה אחרות הנתונות לפי דין. הסעיף תוקן כך שמובהר כי אין כוונה כזו.

סעיף 17

לסעיף קטן (א):

לפי תקנה 20(א) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, החלטת מוסד תכנון לתת היתר תיחשב כבטלה בתום שנה מהיום שבו הודיע על אישור הבקשה, אם במשך תקופה זו לא הוצא ההיתר; מוסד התכנון רשאי להאריך את התקופה בשנה נוספת.

לפי תקנות 20(ב) ו-1(ג) לתקנות האמורות, תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים, ובמקרים מיוחדים - חמש שנים, מיום הוצאתו, ואם לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, או העבודה הופסקה לתקופה העולה על שנה - ההיתר בטל. תקנה 20א לתקנות האמורות מאפשרת את חידוש תוקפו של ההיתר בתנאים שנקבעו בה.

אם שולמו דמי הקמה בשל אישור בקשה להיתר והתקופה להוצאתו הסתיימה ולא הווארכה, או שההיתר פקע ולא חודש, תשיב החברה לבעל הנכס, לבקשתו, את הסכום ששילם בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, ואולם אם לא יוחזר הסכום תוך 60 יום, ייחשב החל מתום 60 הימים כתשלום יתר, ויישא ריבית כאמור בכללי אמות המידה.

לסעיף קטן (ב):

מקרה שבו הבנייה בנכס היתה בשטח הקטן מן השטח שהותר לבנייה ושלפיו חושב סכום דמי ההקמה ששילם, תשיב לו החברה, לבקשתו, סכום השווה להפרש שבין הסכום ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו הבקשה להיתר היתה לפי השטח שנבנה בפועל, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, ואולם אם לא יוחזר הסכום תוך 60 יום, ייחשב החל מתום 60 הימים כתשלום יתר, ויישא ריבית כאמור בכללי אמות המידה.

הבערות שהתקבלו למיזמה שהופצה להערוך הציבור עלתה טענה כי אין מקום לחשב ריבית בנסיבות המתוארות בסעיף 17, שאינן בשליטת התאגיד, זולת במקרה של איחור בתשלום. הסעיף תוקן כך שההשבה בנסיבות המתוארות תיעשה בתוספת הצמדה למדד בלבד, אולם בגין איחור בביצוע ההשבה מעבר ל-60 ימים תשלום ריבית כתשלום יתר.

סעיף 18

המצאה של דרישה לתשלום דמי הקמה ושל הודעה של חברה בעניין תוצאות בירור ייעשו בדרכים המנויות בסעיף 147 לחוק, אשר קובע כך:

”147. המצאת מסמכים

(א) הודעה או הוראה שיש להמציא לאדם לפי סעיפים 36, 43, 48 ו-51, המצאתם תהיה באחת מאלה -

(1) במסירה לידו; ובאין למצאו במקום מגוריו או במקום עסקו - לידי בן משפחתו הגר עמו ונראה שמלאו לו שמונה עשרה שנים, ובתאגיד ובחבר בני אדם - במסירה במשרדו הרשום או לידי אדם המורשה כדין לייצגו;

(2) במשלוח מכתב רשום למענו של האדם, התאגיד או חבר בני האדם, עם אישור מסירה, ויראו את תאריך המסירה שבאישור המסירה כתאריך ההמצאה.

(ב) נוכח הממונה שאי אפשר להמציא את המסמך כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להיתר המצאתו באחת או יותר מדרכים אלה -

- (1) בהדבקת עותק שלו במקום הנראה לעין במקרקעין נושא המסמך;
 (2) בפרסום מודעה ברשומות או בעתון יומי שאישר;
 (3) בכל דרך אחרת שתיראה לו.

סעיף 20

סעיף 7(ג) לכללי חישוב עלות קובע כי הסכומים המתקבלים בידי חברה מפחת ערך כינון יועברו לחשבון בנק נפרד בבעלותה לשם שיקום, חידוש ופיתוח מערכות המים ומערכות הביוב, לרבות פירעון אשראי שנלקח למטרה כאמור, וכי אין לעשות כל שימוש בכספים שבחשבון זה שלא למטרה שלה נועדו. כדי להבטיח את קיום מטרתם של כללים אלה, שהיא ליצור לחברות מקור מימון להקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות המים ומערכות הביוב ברמה הנדרשת, יש להפקידם בחשבון המיוחד האמור, המיועד למטרות אלה ולהחיל עליהם את האיסור להשתמש בהם למטרות אחרות.

סעיף 21

מימון הנכסים לתאגיד יכול להיעשות על ידי תקבולים מהיטלים (בעבר) ומדמי הקמה (עם כניסת כללים אלה לתוקף) או על ידי רכיב הוני בתעריף. הרכיב ההוני בתעריף השוטף מחושב על סמך סקרי נכסים ועדכונים, כמצוין בכללי חישוב עלות. על מנת שלא ייווצר כפל מימון, יקוזזו מסקר הנכסים היטלים ודמי ההקמה שהתקבלו, וכך נכסים שמומנו בהיטלים ובדמי הקמה לא יוכרו בחישוב הרכיב ההוני בתעריף השוטף. הקיזוז בשיעור של 80% בלבד יבוצע על מנת לאפשר לתאגיד לצבור קרן חידוש שתאפשר מימון ראשוני של שיקום הנכסים בעתיד.

סעיף 24

התעריפים שפורטו בתוספת הראשונה לכללים יעודכנו אחת לשנה לפי עליית מדד משוקלל המורכב מ-50% מדד המחירים לצרכן ו-50% מדד תשומות הבנייה למגורים. נוסף לכך, בעת פרסום מפקד נכסים חדש ייבדק יחס ערכי הכינון המעודכן ולפיו יעודכנו התעריפים לחברות שבתעריפיהן נכללה התוספת שנקבעה כדי לעודד ולאפשר החלפה של מערכות שסיימו את אורך החיים הנורמטיבי לחברות שבהן היחס בין ערך הכינון המופחת של המערכות לבין ערך הכינון המלא שלהן נמוך מ-0.5, כאמור בסעיף 5(ג).

כאמור במבוא בעניין הקרן הייעודית, נוסף על מנגנון העדכון הקבוע בסעיף זה, חוסרים בדמי ההקמה שייגבו, ככל שיהיו כאלה, יאוזנו על-ידי עדכון רכיב הפחת בתעריף השוטף, שנקבע בכללי חישוב עלות, אחת לכמה שנים, ועודפים אף הם יאוזנו דרך אותו רכיב פחת. עוד כולל הסעיף הוראות בעניין חישוב התעריפים במקרים של מיזוג חברות והקמת חברה חדשה.

סעיף 25 -

לאור המענות שעלו בשימוע לענין קיומם של תנאים יחודיים בתאגיד, הגוזרים עלויות יחודיות או מקומיות בכל תאגיד, ולנוכח חדשנותה של הרפורמה המוצעת ואי הוודאות הכרוכה עימה, מוצע להכניס תיקון למודל הקיים ובו מנגנון שיאפשר לתאגיד גמישות מסוימת בקביעת התעריף הסופי, ואלו עיקריו:

1. לתעריפים הקבועים לכל תאגיד בכללי דמי ההקמה, תיקבע רצועת גמישות של עד 10% למעלה ולמטה ביחס לתעריפים המתקבלים לפי סעיף 5(ג) – בסך הכל טווח של עד 20%.
2. תאגיד הסבור שהתקיימו אצלו תנאים יחודיים המצדיקים העלאה או הורדת התעריף שנקבע לו בתוך הרצועה כאמור, בעד 10% מעל או מתחת לתעריף דמי ההקמה, יגיש בקשה מנומקת לכך לרשות המים, בצירוף תחשיבים התומכים בבקשתו. הרשות תבחן את בקשתו ומועצת הרשות תחליט האם לאשרה.
3. בקשה כאמור תוגש בכפוף לכך שהיא אושרה כדין בדירקטוריון, בישיבה בה נכח דח"צ אחד לפחות.
4. הבקשה תוגש עד לראשון באוקטובר של השנה שקדמה לשנה עבורה מבוקש שינוי התעריף.
5. הגשת בקשה תתאפשר פעם בשנה בלבד ובלבד שסך כל ההעלאות או ההפחתות לא יעלו או יפחתו מ- 10% (בסך הכול ביחס לכל הבקשות של אותה חברה) כאמור והוא יחול באופן אחיד בכל תחום התאגיד.
6. לגבי שנת 2015 – יחולו התעריפים הנקובים במיומט הכללים ואולם תאגיד שיהיה מעונין לשנות התעריף עבור המחצית השנייה של שנה זו, יגיש בקשה באופן ובתנאים כאמור לעיל, עד חודש יוני.

סעיף 26

תחילתם של הכללים תהיה ב-1 בחודש השני שלאחר יום פרסומם ברשומות והם יחולו לגבי בנייה שהבקשה להיתר לגביה אושרה ביום התחילה או אחריו, ולגבי בנייה חורגת שעליה נודע לחברה ביום התחילה או אחריו.

לאור הערות שהתקבלו ביחס למיומט שהופצה להערות הציבור נקבע מועד תחילה שלא יפחת מחודש לאחר הפרסום, כדי לאפשר זמן התארגנות ליישום הכללים. בהתאמה נקבע בהוראות המעבר, כי מי שקיבל דרישה לתשלום היטל בתוך אותה תקופת התארגנות יוכל לבקש להחליפה בדרישה לתשלום דמי הקמה.

סעיף 27

ככלל, דרישה כדין לתשלום היטל ביוב או היטל הנחת צינורות שהומצאה לפני יום תחילתם של הכללים החדשים (להלן – דרישה קודמת) תעמוד בעינה.

לא הומצאה לבעל נכס דרישה קודמת, הוא לא יידרש לשלם היטל ביוב או היטל הנחת צינורות. בבנייה שאושרה טרם יום תחילת הכללים אך ההיתר בגינה ניתן רק לאחר התחילה, ובבנייה חורגת שנודע לחברה עליה לפני יום תחילת הכללים, ניתן יהיה להוציא דרישת תשלום לפי הכללים למרות שהאירוע נשוא הדרישה אירע לפני יום התחילה.

בעל נכס שקיבל דרישת תשלום היטל ביוב או היטל הנחת צינורות לאחר פרסום הכללים אך לפני יום התחילה יהיה רשאי לבקש את ביטולה והחלפתה בדרישה לתשלום דמי הקמה.

הסכם פיתוח שאושר בידי הממונה, שנחתם עם גורם מפתח (משרד ממשלתי או רמ"י) לפני תחילת הכללים ואשר אין בו הוראות המאפשרות התאמתו לסוג חיוב חדש, יוסיף לחול למשך שנה, והחברה תוכל להמשיך לגבות לפיו היטל ביוב והיטל הנחת צינורות. הממונה יוכל להאריך את התקופה אם לא ניתן יהיה להתאים את ההסכם לכללים החדשים.

לגבי נכס ששולם בעד רכיב הקרקע שבו תשלום קודם, נקבעו הוראות מעבר כדלקמן: אם טרם חלפו 7 שנים בין מועד התשלום הקודם לקרקע ובין מועד דרישת התשלום לפי הכללים, יחושב שטח בנייה מותאם חלף הקרקע ששולם בעדה, שייחשב כשטח בנייה ששולם בעדו תשלום קודם, ובלבד שהזכויות לבנייתו היו קיימות על-פי תכנית שהייתה בתוקף בעת ביצוע התשלום הקודם לקרקע. שטח הבנייה המותאם יחושב כשטח הקרקע ששולם בעדה תשלום קודם, מוכפל ביחס שבין תעריף ההיטל לקרקע לתעריף ההיטל לבנייה.

אם חלפו 7 שנים בין מועד התשלום הקודם לקרקע למועד דרישת התשלום לפי הכללים, בנייה חדשה לפי זכויות בנייה שהיו קיימות על-פי תכנית שהייתה בתוקף בעת ביצוע התשלום הקודם לקרקע, שתאושר תוך 5 שנים מיום תחילת הכללים, תחויב לפי התעריפים שבתוספת הראשונה, בהפחתה של 5%.

נקבע כי יראו קרקע בנכס שקיימת בו בנייה שאינה חורגת, אשר חובר כדין למערכת המים או הביוב, כקרקע ששולם בעדה תשלום קודם; בכל מקרה אחר – הראיה לתשלום קודם בגין קרקע תהיה על הטוען לקיומו.

לאור הערות שהתקבלו ביחס לשיטת שהופצה להערוך הציבור נוספו הוראות מעבר לעניין הסכמי פיתוח ולעניין תשלום קודם בעד רכיב הקרקע בנכס; תוקנו הוראות המעבר לצורך הבהרה, באופן המצמצם את המקרים שבהן ניתן להוציא דרישת תשלום בגין אירועים שקרו לפני יום התחילה; הושמטה ההתייחסות לריביות שיחולו ביחס לדרישה קודמת; והושמטה האפשרות לדרוש בגין בנייה חורגת שהחלה לפני תחילת הכללים את הגבוה מבין היטל או דמי הקמה, ולפיכך ניתן יהיה לחייבה בדמי הקמה בלבד.