

**כללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות הקמת מערכות מים וביוב וקביעת תעריפי דמי**

**הקמה), התשע"ד-2014**

<p>בתוקף סמכותה לפי סעיפים 101, 102 ו-103 לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001<sup>1</sup> (להלן – החוק), ולאחר שקוימו הוראות סעיפים 102(ו) ו-107 לחוק, קובעת מועצת הרשות הממשלתית למים ולביוב כללים אלה:</p>		
<b>פרק א': מטרה ופרשנות</b>		
מטרות	1.	<p>כללים אלה נועדו לקבוע הוראות בעניינים המפורטים להלן, כדי ליצור לחברות מקור מימון להקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות מים וביוב כך שיהיו ברמה, בטיב, באיכות ובתקנים הדרושים:</p>
		<p>(1) השיטה לחישוב עלות ההקמה, הפיתוח והשדרוג של מערכות המים והביוב כאמור, ובכלל זה הכנת תכניות, טיפול באישורן על פי כל דין, רכישת ציוד ושירותים, ביצוען של התכניות, מדידה, פיקוח, בקרה, גבייה, מימון והוצאות קשורות לכל אלה;</p>
		<p>(2) התעריפים של התשלומים החד-פעמיים שישלמו בעלי נכסים לחברות השונות (להלן – דמי הקמה) לכיסוי העלויות האמורות בפסקה (1);</p>
		<p>(3) העילות להטלת דמי הקמה, השטחים שלפיהם יחושבו דמי ההקמה, דרישות תשלום ופירעון, והוראות נלוות אחרות.</p>
הגדרות	2.	בכללים אלה –
		"בנייה" – בנייה של בניין חדש בנכס או של תוספת לבניין הבנוי בנכס;
		"בנייה חורגת" – בנייה שלא לפי היתר;
		"בעל נכס" – מי שרשום בפנקסי המקרקעין כבעלים של נכס, או מי שזכאי להירשם כבעלים של נכס, וכן מי שרשום או זכאי להירשם כחוכר לדורות של נכס; ואולם –
		(1) אם המקרקעין הם מקרקעי ישראל אשר לחוכר לדורות זכות בהם או לגביהם – ייחשב החוכר לדורות בלבד כבעל הנכס;

<sup>1</sup> ס"ח התשס"א, עמ' 454; התשס"ו, עמ' 344, התשע"ג, עמ' 174.

<p>(2) אם המקרקעין הם מקרקעין בבעלות או בחכירה לדורות של רשות מקומית אשר נתנה לאחר זכות או רשות להחזיקם או להשתמש בהם – ייחשב השוכר או בר הרשות כבעל הנכס ;</p>		
<p>"היטל ביוב" – כמשמעו בפרק השלישי לחוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962,<sup>2</sup> כפי שהיה בתקפו ביום כ"ב בתמוז התשס"ט (14 ביולי 2009), שהוטל מכוח חוק עזר ;</p>		
<p>"היטל הנחת צינורות" – לרבות אגרת הנחת צינורות, היטל צנרת מים, היטל פיתוח מפעל מים ותשלום חובה, אף שכינויו שונה, שהוטלו מכוח חוקי עזר, ובלבד שתכליתם היא מימון ההשקעות בהתקנת מערכת המים הציבורית, רכישתה או שידרוגה, ולהוציא אגרת חיבור רשת פרטית למפעל מים, אגרת חידוש, אגרת הרחבת חיבור, אגרת התקנת מד מים או כל תשלום חובה אחר לפי חוקי העזר אף שכינויו שונה ושאינו לתכלית האמורה ;</p>		
<p>"היתר" – היתר לפי פרק ה' לחוק התכנון והבניה, הרשאה לפי פרק ו' לחוק התכנון והבניה או הרשאה לבנייה לפי כל דין, לפי העניין ;</p>		
<p>"הקמה", של מערכת מים או מערכת ביוב – התקנה או שדרוג של מערכת מים או של מערכת ביוב ;</p>		
<p>"חברה" – לרבות ספק מים הפועל בתחום של חברה ;</p>		
<p>"חוק עזר" – חוק עזר של רשות מקומית, לרבות חוק עזר כאמור שחברה הפועלת בתחום הרשות המקומית הוסמכה להמשיך ולגבות על פיו מכוח הוראת מעבר בחיקוק ;</p>		
<p>"כללי התעריפים" – כללי תאגידי מים וביוב (תעריפים לשירותי מים וביוב והקמת מערכות מים או ביוב), התש"ע-2009<sup>3</sup> ;</p>		
<p>"כללי חישוב עלות" – כללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב), התש"ע-2009<sup>4</sup> ;</p>		
<p>"המדד המשוקלל" – מדד המורכב מ-50 אחוזים מדד המחירים לצרכן ו-50 אחוזים מדד תשומות הבנייה למגורים ;</p>		

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ב, עמ' 96.

<sup>3</sup> ק"ת התש"ע, עמ' 442.

<sup>4</sup> ק"ת התש"ע, עמ' 418.

<p>"מפקד נכסים" – מפקד נכסים המיועדים להעברה מאת הרשות המקומית לחברה, שאישר הממונה לפני יום י"ד בטבת התש"ע (31 בדצמבר 2009);</p>		
<p>"מערכת ביוב" – כהגדרתה בחוק, למעט נכסים שאינם נכסים פעילים וכן למעט מיתקנים לטיהור שפכים, מיתקנים לטיפול בבוצה ומיתקנים לסילוק שפכים מטוהרים;</p>		
<p>"מערכת מים" – כהגדרתה בחוק, למעט מיתקנים המשמשים להפקת מים;</p>		
<p>"נכס" – מקרקעין המהווים יחידת רישום בפנקסי רישום המקרקעין או ברישום הזכויות שמנהלים רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמה;</p>		
<p>"נכס הבנוי בצפיפות נמוכה" – נכס שייעודו מגורים אשר שיעור הבנייה המותר בו, לפי בקשה להיתר שאושרה, הוא עד חמש יחידות דיור לדונם;</p>		
<p>"נכס פעיל" – כהגדרתו בכללי חישוב עלות;</p>		
<p>"ערך כינון מופחת" של מערכת ביוב, או של מערכת מים – סך כל ערכי הכינון המופחתים של הנכסים הפעילים, כפי שאישר הממונה במפקד הנכסים, המשמשים למערכת הביוב או מערכת המים, לפי העניין;</p>		
<p>"ערך כינון מלא" של מערכת ביוב, או של מערכת מים – סך כל ערכי הכינון המלאים של הנכסים הפעילים, כפי שאישר הממונה במפקד הנכסים, המשמשים למערכת הביוב או מערכת המים, לפי העניין;</p>		
<p>"ריבית החשב הכללי" ו"ריבית פיגורים החשב הכללי" – כמשמעותן בהודעה בדבר שיעורי ריבית החשב הכללי כפי שהיא מתפרסמת, מזמן לזמן, ברשומות;</p>		
<p>"שטח הבנייה" – סך כל שטחי הבנייה המחושבים לפי תקנות חישוב שטחים, למעט שטחי מרתף חנייה; לעניין זה, "מרתף חנייה" – חלק מבניין, שהחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מטרים מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב, אשר יועד, לפי בקשה להיתר שאושרה, לחניית כלי רכב;</p>		

<p>"תכנית" – תכנית מהתכניות שלפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה, לרבות שינוי תכנית כאמור ;</p>	
<p>"תקנות חישוב שטחים" – תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.<sup>5</sup></p>	
<p><b>פרק ב': דמי הקמה – חישוב עלות ותעריפים</b></p>	
<p>(א) תעריפי דמי ההקמה נועדו לשקף, בקירוב ככל האפשר, את אומדן העלות לחברות של הקמת מערכות מים וביוב ברמה, בטיב באיכות ובתקנים הנדרשים לפי החוק וכל דין, ובהתאם למאפיינים המפורטים בסעיף 5 של החברות והנכסים.</p>	<p>3. העקרונות במתודולוגיה לקביעת תעריף דמי ההקמה</p>
<p>(ב) דמי ההקמה יוטלו לגבי בנייה שנבנתה או שבנייתה מתוכננת, וכן לגבי בנייה חורגת, לפי שטח הבנייה.</p>	
<p>(א) אומדן העלות לשם קביעת תעריף הבסיס של דמי ההקמה למטר מרובע של בנייה (להלן – תעריף הבסיס) נעשה על פי עלות הקמת מערכות המים והביוב הקיימות ושטחי הבנייה הקיימים בשנת 2009, בהתאמות לעלות ההקמה העתידית ולשטחי הבנייה שלפיהם יוטלו החיובים בעתיד, הכל בהתבסס על נתונים קיימים ואומדנים.</p>	<p>4. אופן חישוב העלות לשם קביעת תעריף הבסיס</p>
<p>(ב) תעריף הבסיס נקבע על ידי חלוקת אומדן ערך הכינון המלא של מערכות המים והביוב בחברות, שחושב והותאם כמפורט בסעיף קטן (ג) (להלן – אומדן ערך הכינון הכללי) בסך אומדן שטחי הבנייה בחברות, שחושב והותאם כמפורט בסעיף קטן (ד) (להלן – אומדן שטח הבנייה הכללי).</p>	
<p>(ג) אומדן ערך הכינון הכללי חושב והותאם על פי הבסיס האמור בפסקה (1) להלן בהתאמות כמפורט בפסקאות (2) עד (6) להלן :</p>	
<p>(1) הבסיס לחישוב הוא סך כל ערכי הכינון המלא של מערכות המים והביוב בחברות, לרבות אומדני עלות מרכיבי מערכות מים וביוב שבעת הכנת מפקדי הנכסים היו בשלבי הקמה ;</p>	
<p>(2) על הבסיס האמור בפסקה (1) נוסף אומדן עלות מרכיבי מערכות מים וביוב שצוינו באישורי מפקדי הנכסים כנכסים חסרים ;</p>	

<sup>5</sup> ק"ת התשנ"ב, עמ' 798 ; התשע"ג, עמ' 619.

<p>(3) על התוצאה של פסקאות (1) עד (2) נוספו 20 אחוזים, לשם התאמה לאומדן עלויות הפיתוח העתידיות בהתחשב במורכבות הביצוע במתחמים מבוניים ובדרישות מעודכנות הנובעות, בין היתר, מהצורך בהגדלת קטרים, מטכנולוגיות חדשות ומכל דין;</p>			
<p>(4) על התוצאה של פסקאות (1) עד (3) נוספו 5 אחוזים לכיסוי הוצאות בשל תקורה בפיקוח-על, בטיפול בהקמה של מערכות המים והביוב ובהטלה וגבייה של דמי ההקמה;</p>			
<p>(5) על התוצאה של פסקאות (1) עד (4) נוספו 10 אחוזים לכיסוי הוצאות מימון ובשל סיכוני אי ודאות הכרוכים בפעילות של הקמת מערכות מים וביוב;</p>			
<p>(6) על התוצאה של פסקאות (1) עד (5) נוספו הפרשי הצמדה מן המדד המשוקלל לחודש ינואר 2009 עד המדד המשוקלל החזוי לחודש נובמבר 2014.</p>			
<p>(ד) אומדן שטח הבנייה הכללי חושב והותאם כמפורט להלן:</p>			
<p>(1) הבסיס לחישוב הוא השטחים שלפיהם נקבעים חיובי הארנונה לשטחים מבוניים ברשויות המקומיות שהן בעלות מניות בחברות, כפי שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בפרסום "הרשויות המקומיות בישראל 2009";</p>			
<p>(2) בשל השיטות השונות הנהוגות ברשויות המקומיות לצורך חיובי ארנונה, הותאם סך נתוני השטחים האמורים בפסקה (1) לשטח הבנייה, ולאחר התאמה זו הוכפל ב-1.25 כדי להתאימו לגידול בשטחיהן של יחידות דיור ולשטח שיחויב בדמי הקמה.</p>			
<p>(א) תעריף הבסיס של דמי ההקמה למ"ר שטח בנייה הוא כאמור בחלק א בתוספת הראשונה.</p>	<p>5.</p>	<p>חישוב העלות לצורך קביעת התעריפים בהתאם למאפייני החברות והנכסים</p>	

<p>(ב) בחברה שתחומה כולל רשות מקומית אחת והפרשי הגובה בתחומה עולים על 100 מטרים, וכן בחברה שתחומה כולל יותר מרשות מקומית אחת והממוצע המשוקלל של הפרשי הגובה בתחומיהן עולה על 100 מטרים, יתווספו לתעריף הבסיס 33 אחוזים ממנו; לעניין זה יחושב הממוצע המשוקלל לפי גודל האוכלוסייה כהגדרתו בכללי חישוב עלות בתחומי כל אחת מהרשויות המקומיות; הסכום שיתווסף בכל חברה כאמור נקוב לצד שמה בטור 1 בחלק ב בתוספת הראשונה.</p>		
<p>(ג) בחברה שבה היחס בין ערך הכינון המופחת של מערכות המים והביוב לבין ערך הכינון המלא שלהן (להלן – יחס ערכי הכינון) נמוך מ-0.45, יתווסף לתעריף הבסיס או לתעריף האמור בסעיף קטן (ב), לפי העניין, סכום המחושב על ידי הכפלתם בהפרש שבין 0.45 לבין יחס ערכי הכינון; הסכום שיתווסף בכל חברה כאמור נקוב לצד שמה בטור 2 בחלק ב בתוספת הראשונה.</p>		
<p>(ד) לגבי נכס הבנוי בצפיפות נמוכה יתווסף על התעריפים המתקבלים לפי החישוב האמור בסעיף קטן (ג), סכום השווה למחצית התעריפים האמורים; הסכום למ"ר שיתווסף לגבי נכס כאמור בכל חברה נקוב לצד שמה בטור 3 בחלק ב בתוספת הראשונה.</p>		
<p>תעריפי דמי ההקמה לחברות השונות בסעיף 5, הם אלה:</p>	6.	תעריפי דמי ההקמה לחברות השונות
<p>(1) לגבי נכס שאינו בנוי בצפיפות נמוכה – כמפורט לצד שמה בטור 4 בחלק ב' בתוספת הראשונה;</p>		
<p>(2) לגבי נכס הבנוי בצפיפות נמוכה – כמפורט לצד שמה בטור 5 בחלק ב' בתוספת הראשונה.</p>		
<p>(א) בסעיף זה, "גוף עתיר שטח" – בעל נכס המחזיק במתחם שייעודו אינו למגורים, הנמצא בתחומה של חברה, נכסים ששטחם 70 דונם לפחות, שבכוונתו לבנות בהם בנייה ששטחה הוא 20,000 מ"ר לפחות ולהקים בעצמו את מערכות המים והביוב בנכסים שבמתחם.</p>	7.	דמי הקמה לגוף עתיר שטח המקיים בעצמו מערכות מים וביוב

<p>(ב) החברה רשאית לתת לגוף עתיר שטח, לבקשתו, פטור חלקי בתשלום דמי הקמה בשל בנייה בנכסים שבמתחם, בהתחשב בחיסכון הנובע לחברה בשל כך שההקמה במתחם אינה נעשית בידי החברה; שיעור הפטור מן התעריף הקבוע בכללים אלה לא יעלה על 60%, ואולם פטור בשיעור העולה על 30% טעונה אישור מאת הממונה.</p>		
<p>(ג) פניית החברה לממונה לשם קבלת אישורו לפי סעיף קטן (ב) תכלול ראיות על כך שמבקש הפטור הוא גוף עתיר שטח ואת נימוקי החברה, ותצורף אליה בקשתו של אותו גוף.</p>		
<p>(א) נדרשה חברה להקים מערכת מים או מערכת ביוב אשר תשמש נכס שאין בו בנייה המחויבת בדמי הקמה לפי כללים אלה או ששטח הבנייה בו קטן מ-5 אחוזים מכלל שטחו של הנכס, ועלות ההקמה עולה על 250,000 שקלים חדשים ללא מס ערך מוסף, תפנה אל הממונה בבקשה לאשר לה גביית דמי הקמה לפי העלות הסבירה של ההקמה (בסעיף זה – בקשה).</p>	8.	חייב לפי עלויות במקרים חריגים
<p>(ב) קודם להגשת הבקשה לממונה תודיע החברה לבעל הנכס על כוונתה להגיש בקשה; בהודעתה תציין החברה פרטים בדבר הנכס ובדבר מערכת מים או מערכת ביוב שהקימה או שבכוונתה להקים לצורך השימוש בנכס והעלויות הכרוכות בכך.</p>		
<p>(ג) בבקשה תציין החברה את הפרטים האמורים בסעיף קטן (ב), ותצורף העתק מהודעתה לבעל הנכס וכן מתגובתו, אם ניתנה; הממונה רשאי לדרוש מהחברה פרטים נוספים.</p>		
<p>(ד) התנגד בעל הנכס לבקשה, לא יאשר הממונה את הבקשה, במלואה או בחלקה, אלא לאחר שנתן לבעל הנכס הזדמנות להשמיע את טענותיו.</p>		
<p>(ה) הממונה רשאי לדחות את הבקשה או לאשרה במלואה או בחלקה; הממונה ימסור לחברה ולבעל הנכס את החלטתו המנומקת בתוך 60 ימים מיום שקיבל את הבקשה, ואם ביקש פרטים נוספים – מיום קבלתם.</p>		
<p><b>פרק ג': הטלת דמי הקמה ותשלומם</b></p>		
<p>(א) חברה תטיל על בעל נכס חובה לשלם דמי הקמה, בהתקיים אחד מאלה:</p>	9.	הטלת חובה לשלם דמי הקמה
<p>(1) אושרה בקשה להיתר לבנייה בנכס;</p>		

<p>(2) דירקטוריון החברה אישר תכנית עבודה שבה נכללה הקמה של מערכת מים או מערכת ביוב אשר תשמש את מה שנבנה או ייבנה בנכס, והחברה החליטה לפרסם מכרז לביצוע ההקמה בתוך 12 חודשים;</p>			
<p>(3) החברה ביצעה עבודות המאפשרות את חיבורו של נכס לראשונה לאספקת מים או להזרמת ביוב;</p>			
<p>(4) נודע לחברה שקיימת בנייה חורגת בנכס.</p>			
<p>(ב) בחיוב לפי סעיף קטן (א)(1) או (2) –</p>			
<p>(1) בנכס המחובר או שיחובר למערכת ביוב ואינו מחובר ולא יחובר למערכת מים, יחויב בעל הנכס בתשלום בשיעור של 53 אחוזים מדמי ההקמה;</p>			
<p>(2) בנכס המחובר או שיחובר למערכת מים ואינו מחובר ולא יחובר למערכת ביוב, יחויב בעל הנכס בתשלום בשיעור של 47 אחוזים מדמי ההקמה.</p>			
<p>(ג) בחיוב לפי סעיף קטן (א)(3) –</p>			
<p>(1) לגבי נכס המחובר למערכת מים והעבודות נועדו לחיבורו למערכת ביוב, יהיה החיוב בשיעור של 53 אחוזים מדמי ההקמה;</p>			
<p>(2) לגבי נכס המחובר למערכת ביוב והעבודות נועדו לחיבורו למערכת מים, יהיה החיוב בשיעור של 47 אחוזים מדמי ההקמה.</p>			
<p>(ד) על אף האמור בסעיף קטן (א), חברה רשאית להתקשר עם גורם מפתח של מתחם בהסכם שאושר בידי הממונה ולפיו ההקמה של מערכת המים ומערכת הביוב במתחם, או אחת מהן, כולן או חלקים מהן, תתבצע באמצעות הגורם המפתח או מי מטעמו, ובלבד שדמי ההקמה שבהם יחויבו בעלי הנכסים במתחם יהיו שווים להפרש שבין דמי ההקמה המחושבים לפי כללים אלה לאותו מתחם לבין הערך המוסכם של עבודות ההקמה שיבוצעו באמצעות הגורם המפתח או מי מטעמו; לעניין זה –</p>			
<p>"גורם מפתח" – משרד ממשלתי או רשות מקרקעי ישראל שהתקשרו בהסכם עם חברה לגבי פיתוח מתחם;</p>			



<p>"מתחם" – שטח המיועד לפי תכנית למגורים או לתעסוקה, לרבות שימושים אחרים המותרים בתכנית.</p>	
<p>(ה) הממונה רשאי לאשר לחברה, לפי בקשתה המנומקת, שלא להטיל חובת תשלום דמי הקמה לפי סעיף קטן (א)(2); בקשה לאישור כאמור תוגש סמוך למועד אישור תכנית העבודה כאמור בסעיף קטן (א)(2); הממונה לא ייתן את אישורו אלא אם כן שוכנע כי החברה היא בעלת איתנות פיננסית וכי הדבר לא יפגע ביכולתה לבצע את תפקידיה בכל הנוגע להקמה של מערכות מים וביוב; ניתן אישור כאמור, תפרסם החברה הודעה על כך באתר האינטרנט שלה.</p>	
<p>10. השטח שלפיו יחושב סכום דמי ההקמה בבנייה שאושרה לגביה בקשה להיתר, הוא שטח הבנייה החדשה שאושרה, ואם לא נמצאה הבקשה להיתר – שטח הבנייה החדשה כפי שהיה מחושב לצורך הגשת בקשה להיתר במועד המצאת הדרישה לתשלום.</p>	<p>השטח שלפיו יחושבו דמי ההקמה בבנייה שאושרה</p>
<p>11. (א) על אף האמור בסעיף 10, השטח שלפיו יחושב סכום דמי ההקמה בבנייה בנכס שהיה בו בניין או חלק מבניין שנהרס או שיש בו בניין או חלק מבניין המיועד להריסה (להלן – הבניין שנהרס), שאושרה לגביה בקשה להיתר, הוא כמפורט להלן:</p>	<p>השטח שלפיו יחושבו דמי ההקמה בבנייה מחדש שאושרה</p>
<p>(1) אם בשל הבניין שנהרס לא שולמו דמי הקמה או היטל ביוב והיטל הנחת צינורות – שטח הבנייה שנותר מן הבניין שנהרס בתוספת שטח הבנייה הנוסף שאושר;</p>	
<p>(2) אם בשל הבניין שנהרס שולמו דמי הקמה או היטל ביוב והיטל הנחת צינורות, ושטח הבנייה הנוסף שאושר עולה על שטח הבנייה שנהרס – ההפרש בין שטח הבנייה שנהרס לבין שטח הבנייה הנוסף שאושר (להלן – ההפרש);</p>	
<p>(3) אם בשל הבניין שנהרס שולם היטל ביוב ולא שולם היטל הנחת צינורות, ושטח הבנייה הנוסף שאושר עולה על שטח הבנייה שנהרס – 47 אחוזים מן ההפרש;</p>	
<p>(4) אם בשל הבניין שנהרס שולם היטל הנחת צינורות ולא שולם היטל ביוב, ושטח הבנייה הנוסף שאושר עולה על שטח הבנייה שנהרס – 53 אחוזים מן ההפרש.</p>	

<p>(ב) בעל נכס הטוען כי בשל הבניין שנהרס שולם היטל ביוב או היטל הנחת צינורות – עליו הראיה; הציג בעל הנכס את ההיתר שלפיו נבנה הבניין שנהרס ותאריכו של ההיתר מאוחר מיום כ"ב באייר התשמ"ט (27 במאי 1989)<sup>6</sup> או ראיה אחרת בדבר קיומו של ההיתר ובדבר תאריכו כאמור, יראו זאת כראייה לכך ששולמו היטל ביוב והיטל הנחת צינורות בשל שטח הבניין שנהרס.</p>		
<p>בשל בנייה חורגת בנכס יחויב בעל הנכס בדמי הקמה שיחושבו לפי שטח הבנייה החורגת כפי שהיה מחושב לצורך הגשת בקשה להיתר במועד המצאת הדרישה לתשלום.</p>	12.	דמי הקמה בבנייה חורגת
<p>(א) הטילה חברה על בעל נכס חובה לשלם דמי הקמה בהתקיים התנאי האמור בסעיף 9(א)(2) וטרם אושרה בקשה להיתר לבנייה בנכס, ישולמו דמי ההקמה כלהלן:</p>	13.	חישוב דמי הקמה שהוטלו לפני היתר
<p>(1) ישולם תשלום שיחושב לפי 33 אחוזים מהשטחים למטרות עיקריות כהגדרתם בתקנה 9 לתקנות חישוב שטחים שניתן לבנות בנכס על פי כל תכנית שבתוקף במועד הדרישה לתשלום (להלן – השטח העיקרי לבנייה);</p>		
<p>(2) אם במועד אישור בקשה להיתר בנייה בנכס התברר כי כלל השטח שאושר לבנייה עולה על 33 אחוזים מהשטח העיקרי לבנייה, ישלם בעל הנכס את הפרש בין התשלום ששולם לבין דמי ההקמה המחושבים לפי כלל השטח שאושר לבנייה ולפי שיעורם במועד אישור הבקשה להיתר;</p>		
<p>(3) אם במועד אישור בקשה להיתר בנייה בנכס התברר כי כלל השטח שאושר לבנייה קטן מ-33 אחוזים מהשטח העיקרי לבנייה, יראו את הפרש השטח, בבנייה עתידית על פי היתר עתידי, כשטח ששולמו בשלו דמי הקמה.</p>		
<p>(ב) שולמו דמי הקמה לפי סעיף קטן (א) אך ביצוע העבודות להקמת מערכת המים או הביוב לא החל בתוך שלוש שנים מיום התשלום, תחזיר החברה לבעל הנכס את הסכום ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית החשב הכללי.</p>		
<p><b>פרק ד': דרישת תשלום ופירעונה</b></p>		

<sup>6</sup> יום תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 26), התשמ"ח-1988, ס"ח התשמ"ח, עמ' 144; התשמ"ט, עמ' 7.

<p>14. (א) חברה תמציא לבעל נכס החייב בדמי הקמה דרישת תשלום הערוכה בהתאם לתוספת השנייה (להלן – דרישת תשלום).</p>	<p>דרישה לתשלום דמי הקמה ופירעונה</p>
<p>(ב) דרישת התשלום תומצא סמוך למועד שבו התקיים אחד התנאים שבסעיף 9(א).</p>	
<p>(ג) דרישת תשלום שהומצאה בשל קיום התנאי שבסעיף 9(א)(1), תיפרע בתוך 45 ימים ממועד המצאתה, ופירעונה יהיה תנאי למתן אישור החברה לוועדה המקומית בדבר פירעון כל התשלומים שיש לשלם לחברה בשל הנכס; לא נפרעה הדרישה בתוך התקופה האמורה, יפקע תקפה אלא אם כן ניתן היתר, והחברה תמציא לבעל הנכס, לבקשתו, דרישת תשלום חדשה לפי סכום דמי ההקמה במועד המצאתה.</p>	
<p>(ד) דרישת תשלום שהומצאה בשל קיום התנאי שבסעיף 9(א)(2), (3) או (4), תיפרע בתוך שלושה חודשים ממועד מסירתה.</p>	
<p>(ה) אין בפגם שנפל בדרישת התשלום או באי המצאתה במועד כאמור בסעיף זה, כשלעצמם, כדי לגרוע מחובת בעל הנכס לשלם לחברה דמי הקמה לפי כללים אלה.</p>	
<p>15. (א) בעל נכס הטוען כי בדרישת תשלום נפלה טעות באחד מן העניינים המנויים בסעיף קטן (ג), רשאי, בתוך 30 ימים מיום שהומצאה לו דרישת התשלום, לפנות לחברה בבקשה לקיים בירור בעניין דרישת התשלום (להלן – בקשה לבירור), שתהיה ערוכה בהתאם לטופס שבתוספת השלישית.</p>	<p>בירור בדבר דרישת התשלום</p>
<p>(ב) אין בהגשת בקשה לבירור כדי לדחות את מועד הפירעון של דרישת התשלום כאמור בסעיף 14.</p>	
<p>(ג) העניינים שלגביהם ניתן להגיש בקשה לבירור הם אלה:</p>	
<p>(1) השטח המחויב בדמי הקמה;</p>	
<p>(2) זהות החייב בתשלום דמי הקמה;</p>	
<p>(3) קיומו של תשלום קודם אשר לפי סעיפים 9(ג), 11(ב) או 26(ה) ו-ו) מחייב את ביטול החיוב או את הקטנת סכום דרישת התשלום;</p>	
<p>(4) טעות-סופר, טעות בתיאור אדם או נכס, בתאריך, במספר או בחישוב, או טעות אחרת העולה בבירור על פני דרישת התשלום.</p>	

<p>(ד) החברה תמציא למבקש הודעה בכתב על תוצאות הבירור שערכה בתוך 60 ימים מיום קבלת הבקשה לבירור.</p>	
<p>16. שולמו דמי ההקמה לפני המצאת ההודעה על תוצאות הבירור, והתברר כי בדרישת התשלום נפלה טעות המחייבת החזר של סכום ששולם ביתר, תחזיר החברה את תשלום היתר בתוספת הפרשים לפי שיעור העלייה של המדד מן המדד שפורסם סמוך לפני יום תשלומם עד המדד שפורסם סמוך לפני יום ההחזר, ואם ההחזר בוצע אחרי שחלפו 60 ימים מיום הגשת הבקשה לבירור – בתוספת ריבית פיגורים החשב הכללי, בחישוב יומי, מתום 60 הימים האמורים עד יום החזרתו.</p>	<p>החזר תשלום יתר</p>
<p>17. (א) ביקש בעל נכס מהחברה להשיב לו את מלוא דמי ההקמה שהוטלו עליו לפי סעיף 9(א)(1), בשל כך שהתקופה להוצאת ההיתר לפיה הסתיימה והארכתה לא התבקשה או התבקשה וסורבה, או בשל כך שההיתר שניתן לפיה פקע וחידושו לא התבקש או התבקש וסורב, תשיב לו החברה את הסכום ששילם בתוספת ריבית החשב הכללי מיום התשלום עד יום ההחזר.</p>	<p>החזר תשלום בשל אי ביצוע בנייה</p>
<p>(ב) ביקש בעל נכס מהחברה להשיב לו חלק מדמי הקמה שהוטלו עליו לפי סעיף 9(א)(1), בשל כך שהבנייה בנכס היתה בשטח הקטן מן השטח שלפיו חושב הסכום ששילם, תשיב לו החברה סכום השווה להפרש שבין הסכום ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו הבקשה להיתר היתה לפי השטח שנבנה בפועל, בתוספת ריבית החשב הכללי מיום התשלום, ואם שילם בתשלומים – מיום התשלום האחרון, עד יום ההחזר.</p>	
<p>18. המצאה של דרישת תשלום ושל הודעות החברה לפי פרק זה תיעשה באחת הדרכים המנויות בסעיף 147 לחוק.</p>	<p>המצאה של דרישת תשלום והודעות</p>
<p>19. אין בהוראות פרק זה כדי למנוע פניה לרשות הממשלתית בעניין דרישת תשלום בדרך של הגשת תלונה לפי סעיף 108 לחוק.</p>	<p>שמירת זכויות וסמכויות</p>
<b>פרק ה': הוראות שונות</b>	
<p>20. חברה תעביר את כל כספי דמי ההקמה שקיבלה לחשבון הבנק האמור בסעיף 7(ג) לכללי חישוב עלות, ויחולו על כספים אלה ההוראות הקבועות באותו סעיף.</p>	<p>חשבון נפרד ושימוש בכספים</p>

עדכון מפקד הנכסים	21. בעת עדכון מפקד הנכסים לפי סעיף 30 לכללי חישוב עלות, יופחתו מערך הכינון המלא ומערך הכינון המופחת 80% מהיטלי הביוב, היטלי הנחת הצינורות ודמי ההקמה שהיתה החברה זכאית לקבל בתקופה שמיום תחילת פעילות החברה או העדכון התלת שנתי האחרון, לפי המאוחר מביניהם, עד היום האחרון של השנה שלגביה הגישה החברה לאחרונה דוח שנתי.
שותפים בנכס	22. היו לנכס יותר מבעל אחד, תהיה חובת התשלום על מבקש ההיתר ובחובת תשלום לא לפי היתר על כל אחד מבעלי הנכס בשיעור יחסי לפי חלקו בנכס.
מס ערך מוסף	23. התעריפים הנקובים בכללים אלה אינם כוללים מס ערך מוסף כמשמעותו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975. <sup>7</sup>
הצמדה, עדכון ועיגול סכומים	24. (א) הסכומים הנקובים בתוספת הראשונה יעודכנו ב-1 בינואר בכל שנה, החל ב-1 בינואר 2015, על ידי הצמדתם למדד המשוקלל, לפי שיעור עלייתו מן המדדים שפורסמו לחודש נובמבר 2014 עד המדדים שפורסמו לאחרונה לפני יום העדכון.
	(ב) עם פרסום מפקד נכסים חדש יחושב מחדש, לפי הנתונים שבו, יחס ערכי הכינון כמשמעותו בסעיף 5(ג), ובהתאם לכך ייבדק באילו חברות היחס ממשיד להיות נמוך מ-0.45 ויעודכנו הסכומים הנקובים בתוספת הראשונה לפי השינויים המתחייבים מהוראות סעיף 5(ג).
	(ג) מוזגו חברות, יחשב מנהל הרשות תעריף דמי הקמה לפי הוראות כללים אלה לגבי החברה הממוזגת, והתוספת הראשונה תתוקן בהתאם לכך; תחילתו של התיקון תהיה מיום 1 בינואר בשנה שאחרי מועד השלמת המיזוג, ועד אותו יום ימשיכו לחול התעריפים שנקבעו לחברות המתמוזגות בתחומיהן ערב המיזוג.
	(ד) הוקמה חברה חדשה, יחשב מנהל הרשות לגביה תעריף דמי הקמה לפי הוראות כללים אלה, והתוספת הראשונה תתוקן בהתאם לכך; תחילתו של התיקון תהיה ביום תחילת פעילות החברה.
	(ה) הסתיים סכום תעריף שעודכן כאמור בסעיף זה בשבר של אגורה, ייראה השבר שהוא חצי אגורה או יותר כאגורה שלמה ושבר שהוא פחות מחצי אגורה – בטל.

<sup>7</sup> ס"ח התשל"ו, עמ' 52; התשע"ג, עמ' 162.

<p>(ו) מנהל הרשות יפרסם ברשומות את נוסח התוספת הראשונה כפי שעודכנה לפי סעיפים קטנים (א) ו-(ב), וכן כל תיקון לפי סעיפים קטנים (ג) ו-(ד).</p>		
<p>25. (א) תחילתם של כללים אלה ב-1 בחודש שלאחר יום פרסומם (להלן – יום התחילה).</p>		תחילה ותחולה
<p>(ב) כללים אלה יחולו לגבי בנייה שהבקשה להיתר לגביה אושרה ביום התחילה או אחריו ולגבי בנייה חורגת שנודע עליה לחברה ביום התחילה או אחריו.</p>		
<p>(ג) הוראות סעיף 9(ד) יחולו לגבי הסכם בין חברה לגורם מפתח שנחתם ואושר בידי הממונה ביום פרסומם של כללים אלה או אחריו וכן לגבי הסכם כאמור שנחתם ואושר בידי הממונה לפני היום האמור והוראותיו מאפשרות תשלום לחברה לפי כל דין שיחליף חוק עזר הנוגע לעניין שהיה בתוקף במועד החתימה.</p>		
<p>26. (א) בסעיף זה –</p>		הוראות מעבר
<p>”דרישה קודמת” – דרישה לתשלום היטל ביוב או היטל הנחת צינורות אשר נערכה על ידי החברה או על ידי הרשות המקומית שהחברה פועלת בתחומה ושהנכס נמצא בתחומה, והומצאה לבעל הנכס לפני יום התחילה, בין שהיתה לגבי שטח קרקע ובין שהיתה לגבי שטח בנייה;</p>		
<p>”המועד הקובע” – י”ד בטבת התש”ע (31 בדצמבר 2009);<sup>8</sup></p>		
<p>”תשלומי פיגורים” – כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה), התש”ס-1980.<sup>9</sup></p>		
<p>(ב) מי שלא פרע את חובו לפי דרישה קודמת ישלם את החוב לחברה, בתוספת ריבית פיגורים החשב הכללי מן המועד שנקבע בדרישה הקודמת לתשלום עד מועד התשלום בפועל, ואם הדרישה הקודמת הומצאה לו לפני המועד הקובע – בתוספת תשלומי פיגורים עד המועד הקובע וריבית פיגורים החשב הכללי מן המועד הקובע עד מועד התשלום בפועל.</p>		

<sup>8</sup> המועד שבו פקעה הוראת המעבר שנקבעה בסעיף 152 לחוק.  
<sup>9</sup> ס”ח התש”ס, עמ’ 46.

<p>(ג) לא הומצאה לבעל נכס דרישה קודמת, תטיל עליו החברה לשלם דמי הקמה לפי כללים אלה בשל אירוע המקים חובת תשלום כאמור לפי סעיף 8, אף אם האירוע התקיים לפני יום התחילה, ולא תטיל עליו לשלם היטל ביוב או היטל הנחת צינורות אף אם היתה מוסמכת לעשות כן לפני יום התחילה.</p>	
<p>(ד) על אף האמור בסעיף 12, לגבי בנייה חורגת שביצועה החל לפני יום התחילה ושנודע לחברה עליה בתוך שנתיים מיום התחילה, יחויב בעל הנכס בדמי הקמה לפי כללים אלה או בהיטל ביוב והיטל הנחת צינורות לפי חוקי העזר שהיו בתוקף במקום הנכס ערב יום התחילה, לפי הגבוה.</p>	
<p>(ה) בעל נכס שחובר לפני יום התחילה למערכת המים ושולם בשלו היטל הנחת צינורות, ולאחר יום התחילה חל אירוע המקים חובת תשלום דמי הקמה בשל הקמת מערכת ביוב בלבד, יחויב בתשלום בשיעור של 53 אחוזים מתעריף דמי ההקמה.</p>	
<p>(ו) בעל נכס שחובר לפני יום התחילה למערכת הביוב ושולם בשלו היטל ביוב ולאחר יום התחילה חל אירוע המקים חובת תשלום דמי הקמה בשל הקמת מערכת מים בלבד, יחויב בתשלום בשיעור של 47 אחוזים מתעריף דמי ההקמה.</p>	
<p>(ז) בעל נכס שמתקיימים בו התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3) להלן לא יחויב בדמי הקמה בשל הקמת מערכת מים לגבי שטחי הבנייה שנבנו בנכס על פי היתר לפני יום פרסומם של כללים אלה, ובלבד שהודיע בכתב לממונה, לחברה ולמקורות חברת מים בע"מ (להלן – מקורות), בתוך 30 ימים מקבלת הודעה לפי פסקה (3) ובטופס שצורף אליה, כי הוא מעביר לחברה כל זכות שיש לו כלפי מקורות מכוח התשלום החד-פעמי ששולם כאמור בפסקה (1):</p>	
<p>(1) שולם בעבר למקורות תשלום חד-פעמי בשל הנכס;</p>	
<p>(2) ביום פרסומם של כללים אלה הנכס לא היה מחובר למערכת מים של חברה או של רשות מקומית, אלא קיבל מים ישירות ממקורות;</p>	
<p>(3) לאחר יום התחילה קיבל הודעה מהרשות על הפיכתו להיות צרכן של חברה, החל ממועד שצוין בהודעה, בצירוף טופס העברת זכויות.</p>	

**תוספת ראשונה**

(סעיפים 5, 6 ו-24)

**חלק א': תעריף הבסיס**

תעריף הבסיס של דמי ההקמה הוא 75.75 שקלים חדשים למטר מרובע, לא כולל מע"מ.

**חלק ב': תעריפי דמי חיבור בחברות לפי מרכיביהם**

(בשקלים חדשים למטר מרובע, לא כולל מע"מ)

בחלק זה, "תאגיד הררי" – חברה שבתחומה יש הפרשי גובה העולים על 100 מטרים, כאמור בסעיף 5(ב).

טור 5	טור 4	טור 3	טור 2	טור 1	החברה
תעריף לנכס הבנוי בצפיפות נמוכה	תעריף לנכס שאינו בנוי בצפיפות נמוכה	תוספת לנכס הבנוי בצפיפות נמוכה	תוספת להשלמת יחס ערכי כינון ל-0.45	תוספת לתאגיד הררי	
150.89	100.59	50.30	-	24.84	אל עין בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	הגיחון תאגיד המים והביוב של ירושלים
150.89	100.59	50.30	-	24.84	הרי נצרת מפעלי מים וביוב בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	התנור מים וביוב בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	יובלים אשדוד בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	יובלים בשומרון בע"מ
115.15	77.28	37.87	1.53	-	ימים תאגיד המים של קריית ים בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	כפרי גליל תחתון בע"מ
123.03	85.16	37.87	9.41	-	מי אביבים 2010 בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מי אונו בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מי אשקלון בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	מי שמש בע"מ



125.66	87.78	37.87	12.03	-	מי ברק בע"מ
122.45	84.57	37.87	8.82	-	מי בת ים בע"מ
125.32	87.44	37.87	11.69	-	מי גבעתיים בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	מי גליל בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מי גני תקווה בע"מ
155.73	105.44	50.30	4.85	24.84	מעיינות הדרום בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מי הוד השרון בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מי הרצליה בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	נווה מדבר בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מי חדרה בע"מ
122.54	84.67	37.87	8.92	-	מי יבנה בע"מ
156.66	106.36	50.30	5.77	24.84	מי כרמל בע"מ
121.09	83.22	37.87	7.47	-	מי לוד בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	מי מודיעין בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	מי נע חברת המים והביוב של עיריית נ בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מי נתניה (2003) בע"מ
155.33	105.03	50.30	4.44	24.84	מי עירון בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מי עכו בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מי ציונה בע"מ
124.90	87.03	37.87	11.28	-	מי קריית ביאליק בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מי קריית גת בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מי רהט בע"מ
128.62	90.75	37.87	15.00	-	מי רמת גן בע"מ

113.62	75.75	37.87	-	-	מי רעננה בע"מ
151.03	100.73	50.30	0.14	24.84	מי רקת טבריה בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	מי שבע תאגיד המים והביוב לבאר שבע
114.00	76.13	37.87	0.38	-	מי שקמה תאגיד המים והביוב בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מיתב החברה האזורית למים ולביוב בי
113.62	75.75	37.87	-	-	מניב ראשון בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	מעיינות אתא בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מעיינות המשולש בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	מעיינות העמקים בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	מעיינות השרון בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	מעיינות זיו בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	סובב שפרעם בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	עין אפק בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	עין הכרמים בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	עין נטפים מפעלי מים וביוב אילת בע"מ
150.89	100.59	50.30	-	24.84	פלג הגליל החברה האזורית למים וביוב
116.77	78.89	37.87	3.14	-	פלגי מוצקין בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	פלגי השרון בע"מ
114.27	76.40	37.87	0.65	-	שרונים מפעלי מים וביוב בע"מ
113.62	75.75	37.87	-	-	תמ"ר תאגיד מים רמלה בע"מ

**תוספת שנייה**

(סעיף 14(א))

תאריך:

**טופס דרישת תשלום דמי הקמה**

בהתאם לסעיף \_\_\_ לכללי תאגדי מים וביוב (חישוב עלות הקמת מערכות מים וביוב וקביעת תעריפי דמי הקמה), התשע"ד-2014 (להלן – הכללים), הנך נדרש לשלם דמי הקמה כמפורט להלן, בתוך \_\_\_ ימים ממועד המצאתה של דרישה זו, ופירעונה יהיה תנאי למתן אישור החברה לוועדה המקומית בדבר פירעון כל התשלומים שיש לשלם לחברה בשל הנכס:

סוג	שם בעל הנכס	כתובת	מס' זהות/ח.פ.ע.מ.	שונות

**מספר בקשה: XXXXX**

תיק בנין:	תאריך הגשת הבקשה:		
כתובת הבניה:	שכונה:		
גוש וחלקה:	שטח מגרש:		
	שטח מגרש:		
שימוש עיקרי בנכס:	תאור הבקשה:		

**דמי הקמת מערכת מים וביוב:**

סעיף	תיאור	כמות	יח'	מחיר יח'	סכום בש"ח
			מ"ר		
			מ"ר		

מע"מ	
סה"כ לתשלום בש"ח	

לתשלום דרישת תשלום זו אנא פנה למחלקת הגביה.

חתימת מהנדס החברה על היתר הבנייה לתשלומים העולים על XXX ש"ח, תתאפשר רק לאחר פירעון התשלום.

הנך רשאי, בתוך 30 ימים מיום שהומצאה לך דרישת תשלום זו, לפנות לחברה בבקשה לקיים בירור בעניין דרישת התשלום (להלן – בקשה לבירור), שתהיה ערוכה בהתאם לטופס שבתוספת השלישית לכללים.

קבלת קהל בימים \_\_\_\_\_ בשעות \_\_\_\_\_

לתשומת לבך –

העניינים שלגביהם ניתן להגיש בקשה לבירור הם אלה בלבד :

- (1) השטח המחויב בדמי הקמה ;
- (2) זהות החייב בתשלום דמי הקמה ;
- (3) קיומו של תשלום קודם אשר לפי סעיפים 9(ג), 11(ב) או 26(ה) ו-ו) לכללים מחייב את ביטול החיוב או את הקטנת סכום דרישת התשלום ;
- (4) טעות-סופר, טעות בתיאור אדם או נכס, בתאריך, במספר או בחישוב, או טעות אחרת העולה בבירור על פני דרישת התשלום.

אין בהגשת בקשה לבירור כדי לדחות את מועד הפירעון של דרישת התשלום.

אם דרישת תשלום זו לא תיפרע בתוך 45 ימים ממועד המצאתה, יפקע תקפה אלא אם כן ניתן היתר בניה בנכס, והחברה תמציא לך, לבקשתך, דרישת תשלום חדשה לפי סכום דמי ההקמה במועד המצאתה.

### תוספת שלישית

(סעיף 15(א))

#### **טופס בקשה לבירור דרישת תשלום דמי הקמה**

שם בעל הנכס	מספר נכס
מס'	טלפון
זהות/ח.פ.ע.מ.	לבירורים
כתובת	מס'
	פקסימליה <sup>10</sup>
	דואר אלקטרוני

לכבוד

[שם החברה]

אני החתום/מה מטה , מס' זהות , מבקש/ת בירור בעניין דרישת התשלום מספר (יש לציין את מס' דרישת התשלום שלגביה מבוקש הבירור), בשל טעות שחלה בדרישת התשלום, לאחר שאושרה הבקשה להיתר לבנייה בנכס, בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות הקמת מערכות מים וביוב וקביעת תעריפי דמי הקמה), התשע"ד-2014 (להלן – הכללים).

להלן פרטים עדכניים בדבר דרישת התשלום :

<sup>10</sup> לא חובה

שם בעל הנכס	מס' זהות
	החייב:
מועד הבקשה	שטח המגרש
המקורי:	המחויב:
כתובת הנכס:	שימוש עיקרי
	בנכס:

העניינים שלגביהם אני מגיש בקשה לבירור זו הם:

( ) השטח המחויב בדמי הקמה;

( ) זהות החייב בתשלום דמי הקמה;

( ) קיומו של תשלום קודם אשר לפי סעיפים 8(ג), 11(ב) או 26(ה) ו-ו) לכללים מחייב את ביטול החיוב או את הקטנת סכום דרישת התשלום;

( ) טעות-סופר, טעות בתיאור אדם או נכס, בתאריך, במספר או בחישוב, או טעות אחרת העולה בבירור על פני דרישת התשלום.

להלן פירוט הבקשה ונימוקה:

---



---



---

#### מצורפים בזה מסמכים לתמיכת בקשתי זו

- א. בשל שטח הבניין שנהרס שילמתי היטל ביוב או היטל הנחת צינורות בסך .
- ב. מצ"ב ההיתר שלפיו נבנה הבניין שנהרס (יש לצרף האישור).
- ג. ראיה אחרת בדבר קיומו של ההיתר ובדבר תאריכו כאמור, יראו זאת כראייה לכך ששולמו היטל ביוב והיטל הנחת צינורות בשל שטח הבניין שנהרס.
- ד. ראיות נוספות שלדעת מגיש הבקשה נדרשות לצורך בירור והוכחת טענתו.

תאריך

חתימת המבקש/ת

אלכסנדר קושניר  
יושב ראש מועצת הרשות הממשלתית למים ולביוב

התשע"ד \_\_\_\_\_  
2014 \_\_\_\_\_

## 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 וביב 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 להתקנה 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 לפיתוח 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 והביוב, 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 וביוב, לאחר שסקר את ההכנסות וההוצאות של החברות בתחום ההשקעות במערכות מים וביוב, 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 חיבור, 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 הבניה הכולל של הנכס – שטח בניה עיקרי ושטחי שירות, ללא מרתפי חניה.

עם זאת, נכסים שיעודם למגורים בצפיפות נמוכה יחויבו בתעריף גבוה מזה שייקבע לנכסים אחרים, זאת משום שבניתוח שנערך נמצא שעלות פיתוח מערכות מים וביוב במתחמים של בניה 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 וביוב 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- 43% 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 לרשות 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.

כמן 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 קיים פיגור משמעותי בהחלפת תשתיות ולא ניתן לצרף צרכנים נוספים לרשת התשתית הקיימת מבלי להקדים ולשנות את סדרי עדיפויות בתכניות ההשקעות הרב שנתיות, הוחלט להוסיף זאת לחברות שבהן היחס בין ערך הכינון המופחת של המערכות לבין ערך הכינון המלא שלהן נמוך מ-0.45 רכיב השלמה ל-0.45.

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

כדי שההכנסות 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 וביוב 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 תאגידי מים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכות מים וביוב), התש"ע-2009.

## סעיף 1

מטרת הכללים היא ליצור לחברות מקור מימון להקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות המים והביוב ברמה הנדרשת, והם כוללים את שני הנדבכים הנדרשים לפי החוק: תחילה חישוב העלות של פעילות הפיתוח הזו ואחריו קביעת התעריפים עצמם. העלות המובאת בחשבון כוללת הן את הפעילות המקדימה לעבודות ההקמה עצמן – התכנון והליכי אישור התכניות, רכישת ציוד ושירותים, מדידה וכ"ו 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 הוא מי שרשום או רשאי להירשם כבעל הנכס ומי שרשום או רשאי להירשם כחוכר של הנכס. במקרקעי ישראל שהוחכרו, רק החוכר ייחשב כבעל הנכס. עם זאת, במקרקעין שהם בבעלות או בחכירה של רשות מקומית והרשות המקומית נתנה לאחר זכות או רשות להחזיקם ולהשתמש בהם, בין לשימוש פרטי ובין לשימוש ציבורי, רק השוכר או בר הרשות ייחשב כבעל 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 ובמקרה של בקשה להיתר בניה - המבקש.

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 והביוב המשרתות את הנכס. ההגדרות דומות לאלה שבהוראות המעבר בכללי חישוב עלות ובכללי התעריפים.

"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 על פי הנתונים שהיו בפניו, שעיקרם בסקרי הנכסים שנערכו בשנת 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 בבוזה, 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.

### סעיף 3

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

### סעיף 4

לסעיפים קטנים (א) ו-(ב):

תעריף הבסיסי של דמי ההקמה חושב לפי נוסחה זו:

דמי הקמה = אומדן ערך כינון מלא של מערכות המים והביוב 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 והביוב, חושב והותאם כך:

בבסיס החישוב מצוי סך כל ערכי הכינון המלא של מערכות המים והביוב 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 וביוב 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 מבונים, 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 והביוב, ובהטלה וגבייה של דמי ההקמה.

בשלב הבא נוספו 10 אחוזים לכיסוי הוצאות מימון ובשל סיכוני אי ודאות הכרוכים בפעילות של הקמת מערכות מים וביוב. פעילות פיתוח מערכות המים והביוב 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.

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 את מגמת הגידול בשטחיהן של יחידות דיור ולשטח שיחויב בדמי הקמה.

### סעיפים 5, 6, 23 ו-24

בסעיפים 5 ו-6 נקבעים הפרמטרים המביאים לשונויות בין התעריפים של החברות השונות, ובכל חברה – לשונויות 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-43 אחוזים בהשוואה לחברות שבתחומן הפרש הגובה קטן מ-100 מטרים. לכן בתאגיד הררי יתווסף לתעריף הבסיס 43 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 כל 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 והביוב לבין ערך הכינון המלא שלהן נמוך מ-0.45, יתווסף לתעריף הבסיס, או לתעריף המוגדל לחברה הררית כאמור, סכום המחושב על ידי הכפלתם בהפרש שבין 0.45 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.

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

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 75.75 ש"ח למ"ר. בחלק ב בתוספת האמורה מובאים, לגבי כל חברה ולצד שמה, התעריף לנכס שאינו בנוי בצפיפות נמוכה (טור 4) והתעריף לנכס הבנוי בצפיפות נמוכה (טור 5), 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-0.45 (טור 2), והסכום הנוסף לנכס בצפיפות נמוכה (טור 3).

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 את מערכות המים והביוב במתחם. לבעלי נכסים כאלה יש מקום לתת הנחה בדמי הקמה, שכן החברה אחראית רק להקמת תשתיות המים והביוב עד לראש השטח. סעיף זה מאפשר להעניק הנחה כזו, בשיעור של עד 20% לפי שיקול דעת החברה, ובשיעור שעולה על 20% ועד 60% באישור הממונה, בהתחשב בחיסכון לחברה.

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

## סעיף 8

כאמור לעיל, דמי ההקמה נועדו לשמש מקור מימון להקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות המים והביוב 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 וחיוב לפיו יכסה רק חלק קטן מן העלות. כך למשל, הקמת פרק 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.

במקרה כזה, וכאשר עלות ההקמה עולה על 250,00 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.

### סעיפים 9 ו-13

על החברה להטיל על בעל נכס לשלם דמי הקמה בקרות כל אחד מארבעה האירועים האלה: אישור בקשה להיתר לבנייה בנכס; אישור תכנית עבודה של החברה הכוללת הקמה של מערכת מים או מערכת ביוב אשר תשמש את הנכס, והחברה החליטה לפרסם מכרז לביצוע ההקמה בתוך 12 חודשים; חיבור נכס לראשונה למערכת מים או ביוב; גילוי בנייה חריגה בנכס.

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. על פי 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 החלטה לפרסם מכרז לביצוע עבודות כאמור יהיה בשני שלבים: תחילה ישולם סכום שיחושב 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 בעת החלטה לפרסם מכרז כאמור נועדה לאפשר לחברה לגבות את עיקר התשלום לפני 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 הפרשי הצמדה וריבית.

גבייה במועד אישור תכנית עבודה לא תתבצע כאשר מדובר במתחם שבו גורם מפתח ממשלתי או רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמם הוא המקים את מערכות המים והביוב במתחם. כמו כן, החברה רשאית לבקש מהממונה אישור שלא להטיל תשלום דמי הקמה במועד כאמור, וזאת אם היא בעלת איתנות פיננסית והדבר לא יפגע ביכולתה לבצע את תפקידיה.

### סעיפים 10 ו-12

הכלל הוא שהשטח 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.

### סעיף 11

מקרה מיוחד הדורש חישוב שונה של שטח הבנייה לצורך תשלום דמי הקמה הוא מקרה שבו אושרה בקשר להיתר בנייה בנכס שבו היה או ישנו בניין, שכולו או חלקו נהרס או מיועד להריסה וכן תהיה בנייה חדשה. אם בשל הבניין שנהרס לא שולמו דמי הקמה או היטל ביוב והיטל הנחת צינורות, החיוב בדמי הקמה יהיה לפי שטח הבנייה שנותר מן הבניין שנהרס בתוספת שטח הבנייה הנוספת שאושרה.

אולם אם בגין אותו נכס שולמו בעבר דמי הקמה או היטל ביוב או היטל הנחת צינורות, היינו – בגין הנכס שולמו כבר דמי הקמה או היטל מן הסוג המוחלף על ידי דמי ההקמה, ושטח הבנייה הנוספת שאושרה עולה על שטח הבנייה שנהרס, חישוב השטח ייעשה כמפורט להלן, זאת בהתחשב בכך שכאמור בדברי ההסבר לסעיף 9, יש לייחס 53% מדמי ההקמה כמיועדים למערכות ביוב ו-47% למערכות מים:

אם שולמו דמי הקמה או היטל ביוב והיטל הנחת צינורות – השטח שלפיו יחושבו דמי ההקמה לבנייה הנוספת שאושרה יהיה ההפרש בין שטח הבנייה שנהרס או מיועד להריסה לבין שטח הבנייה הנוספת שאושרה;

אם שולם היטל ביוב ולא שולם היטל הנחת צינורות – השטח שלפיו יחושבו דמי ההקמה לבנייה שאושרה יהיה 47% מן ההפרש האמור, ואם שולם היטל הנחת צינורות ולא שולם היטל ביוב – השטח שלפיו יחושבו דמי ההקמה לבנייה שאושרה יהיה 53% מן ההפרש האמור.

### 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 על פי כל חיקוק בגין הנכס או ניתנו הערבויות המתאימות להבטחת התשלום.

אם הדרישה הוצאה בשל החלטה על הוצאת מכרז לביצוע עבודות להרמת מערכות מים או ביוב, או בשל בנייה חורגת – יהיה על בעל הנכס לפרוע אותה בתוך שלושה חודשים.

### 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 בתוספת הפרשי הצמדה, ואם כבר חלפו 60 ימים מיום הגשת הבקשה לבירור – תחזירו בתוספת ריבית פיגורים מתום 60 הימים.

אין באמור כדי למנוע פנייה לרשות לפי סעיף 108 לחוק, הקובע כי "הרשות תברר תלונות של צרכנים, ובלבד שפנו תחילה לחברה הנוגעת בדבר."

## 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-20(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 הוארכה, או שההיתר פקע ולא חודש, תשיב החברה לבעל הנכס, לבקשתו, את הסכום ששילם בתוספת ריבית.

### 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 ריבית.

## סעיף 18

המצאה של דרישה לתשלום דמי הקמה של 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 והביוב, לרבות פירעון אשראי שנלקח למטרה כאמור, וכי אין לעשות כל שימוש בכספים שבחשבון זה שלא למטרה שלה יועדו. כדי להבטיח את קיום מטרתם של כללים אלה, שהיא ליצור לחברות מקור מימון להקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות המים והביוב 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 25

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

### סעיף 26

מי שלא פרע את חובו לפי דרישה לתשלום היטל ביוב או היטל הנחת צינורות שהומצאה לפני יום תחילתם של הכללים החדשים (להלן – דרישה קודמת), ישלם את החוב לחברה, שכן היא זו המוסמכת לקבל את התשלום גם אם הדרישה הוצאה על ידי הרשות המקומית. התשלום ישא ריבית פיגורים החשב הכללי, היא הריבית הקבועה בסעיף 31 לכללי תאגידי מים וביוב (אמות מידה והוראות בעניין הרמה, הטיב והאיכות של השירותים שעל חברה לתת לצרכניה), התשע"א-2011. אולם אם הדרישה הקודמת הומצאה לו לפני 31.12.2009 הוא יום פקיעת תקפו של סעיף 152(א) לחוק, הרי עד לאותו יום ישא החוב תשלומי פיגורים לפי חוק הרשויות המקומיות. בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980 (להלן – חוק הרשויות המקומיות, "תשלומי פיגורים" – ריבית צמודה בשיעור של 0.75% לחודש או בשיעור אחר כפי שקבעו שר הפנים ושר האוצר ממועד החיוב בתשלום החובה עד יום שילומו, בהוספה או בהפחתה של הפרשי הצמדה).



אם אירוע המקיים חובת תשלום דמי הקמה אירע לפני יום התחילה אך לא הומצאה לבעל נכס דרישה קודמת, תוטל על בעל הנכס חובת תשלום דמי הקמה לפי הכללים החדשים, והוא לא יידרש לשלם היטל ביוב או היטל הנחת צינורות.

לעומת זאת, כדי שחוטא לא ייצא נשכר, אם מדובר בבנייה חורגת שבוצעה לפני יום התחילה אך נודע עליה לחברה אחריו, יחויב בעל הנכס בדמי הקמה כאמור או בהיטל ביוב והיטל הנחת צינורות שהיו בתוקף במקום הנכס, לפי הגבוה, זאת אם נודע על הבנייה בתוך שנתיים מיום התחילה.

כפי שהוסבר לעיל, יש לייחס 53% מדמי ההקמה כמיועדים למערכות ביוב ו-47% למערכות מים. לפיכך, אם לפני יום התחילה חובר נכס למערכת המים או למערכת הביוב, ולאחר יום התחילה חל אירוע המקיים חובת תשלום דמי הקמה בגין המערכת האחרת בלבד, ישלם בעל הנכס חלק מתעריף דמי ההקמה, לפי השיעורים האמורים.

M:\רשות המים\תעריפים למימון פיתוח\טיוטות כללי דמי הקמה\טיוטה דמי הקמה 9.9.14.doc.