

## מירית דובר - משרד עורכי דין

רחוב הצורן 4, א.ת. פולג, נתניה  
 מען למכתבים: ת.ד. 8671, אזה"ת פולג, נתניה  
 טל': 09-8351605 פקס': 073-7619016  
 דוא"ל: [mirit.dover@md-lawoffice.com](mailto:mirit.dover@md-lawoffice.com)

Mirit Dover, Adv.\*  
 Ravit Barak, Adv.  
 Odelia Furer-Weizman, Adv.  
 Emily kedar, Adv.\*\*  
 Anat Cohen, Adv.\*\*  
 Merav Aharon, Adv.

\*M.B.A  
 \*\*L.L.M

מירית דובר, עו"ד \*  
 רוית ברק, עו"ד  
 אודליה פורר-ויצמן, עו"ד  
 אמילי קידר, עו"ד \*\*  
 ענת כהן, עו"ד \*\*  
 מירב אהרון, עו"ד

\* תואר שני במנהל עסקים  
 \*\* מוסמכת במשפטים

19.4.2015

לכבוד  
לקוחות המשרד

שלום רב,

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

ביום 31.3.2015 פורסמו ברשומות כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), התשע"ה-2015 (להלן: "הכללים").  
 להלן סקירה של הכללים.  
 לנוחותכם בד בבד עם משלוח סקירה זו נשלח אליכם גם תקציר של עיקרי הכללים.

כללי

1. על פי סעיף 26(א), תחילתם של הכללים היא ביום 1.5.2015, למעט סעיף 27(ז) שתחילתו ביום 1 באפריל 2015.

על פי סעיף 27(ז), חברה רשאית עד יום 1.5.2015 לגבות היטל ביוב והיטל הנחת צינורות לפי חוקי העזר שעמדו בתוקף ערב יום התחילה; לעניין זה –

"היטל ביוב" – להוציא תשלום בעד שלב התקנה או קנייה של מכון טיהור שפכים או החלק המגולם בהיטל הביוב בעד השלב האמור, הנמוך מביניהם, ובהעדר שלב כאמור או תחשיב לגילומו, על אף שגולמה בהיטל העלות בעד השלב האמור – בהפחתת 21% מהיטל הביוב;

Mirit Dover, Law Office  
 P.O. BOX 8671, Poleg, Netanya

טל': +972-9-8351605 Tel: פקס': +972-73-7619016 Fax:

מירית דובר - משרד עורכי דין  
 ת.ד. 8671, אזה"ת פולג, נתניה

[www.md-lawoffice.com](http://www.md-lawoffice.com)

"היטל הנחת צינורות" – להוציא לרכיב זכויות מים המגולם באגרת הנחת הצינורות, ובהעדר תחשיב לגילום על אף שגולם – בהפחתת 10% מאגרת הנחת הצינורות, וכן 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.

2. עם זאת, תשומת ליבכם שעל פי סעיף 27 (ד), **אם הומצאה לבעל נכס דרישה לתשלום היטל ביוב ו/או אגרת הנחת צנרת ביום 25 במרס 2015 או אחריו ולפני יום 1.5.2015, תבטלה החברה לבקשת בעל הנכס ותחליפה בדרישה לתשלום דמי הקמה לפי הכללים.**

#### **הטלת דמי הקמה - על שטח הבנייה**

3. את דמי ההקמה יש להטיל לפי שטח הבניה, ובלבד שלא שולם בשלה תשלום קודם (סעיף 3 לכללים - ראו פירוט בהמשך).

"**שטח הבנייה**" משמעו סך כל שטחי הבנייה המחושבים לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, ולמעט שטחי מרתף חנייה.

"**מרתף חנייה**" הוגדר כחלק מבניין, שהחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, שיועד, לפי בקשה להיתר שאושרה, למרתף לחניית כלי רכב.

#### **תעריפי דמי הקמה למטר רבוע שטח בניה**

4. תעריפי דמי ההקמה למטר רבוע שטח בנייה בכל חברה, שחושבו כאמור בסעיף 5 לכללים, הם אלה:

(1) לגבי נכס שאינו בנוי בצפיפות נמוכה – כמפורט לצד שם החברה בטור 5 בחלק ב' בתוספת הראשונה;

(2) לגבי נכס הבנוי בצפיפות נמוכה – כמפורט לצד שם החברה בטור 6 בחלק ב' בתוספת הראשונה.

"**נכס**" מוגדר כ-" לרבות מגרש כהגדרתו בחוק התכנון והבניה";

"**נכס הבנוי בצפיפות נמוכה**" מוגדר כנכס שייעודו מגורים ששיעור הבנייה המותר בו, לפי בקשה להיתר שאושרה, הוא עד חמש יחידות דיור לדונם.

5. על פי סעיף 23 לכללים, **התעריפים הנקובים בכללים אינם כוללים מס ערך מוסף**.

#### **חישוב דמי ההקמה**

6. על פי סעיף 10(א) לכללים, דמי ההקמה יחושבו לפי שטח הבנייה שבנכס, וסכומם יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הבנייה בנכס בתעריפי דמי ההקמה שנקבעו לחברה בטור 5 או בטור 6, לפי העניין, בחלק ב' שבתוספת הראשונה.

השטח שלפיו יחושב סכום דמי ההקמה בבנייה שאושרה לגביה בקשה להיתר - שטח

הבנייה החדשה שאושרה כאמור, ואם לא נמצאה הבקשה להיתר – שטח הבנייה החדשה כפי שהיה מחושב לצורך הגשת בקשה להיתר במועד המצאת הדרישה לתשלום.

השטח שלפיו יחושב סכום דמי ההקמה בבנייה חורגת יהיה שטח הבנייה החורגת כפי שהיה מחושב לצורך הגשת בקשה להיתר במועד המצאת הדרישה לתשלום.

על פי סעיף 10 (ד) לכללים על אף האמור בסעיף קטן 10 (א) ובסעיף 11(א), התקיימו הנסיבות האמורות בסעיף 103(א) לחוק, יחושב סכום דמי ההקמה לגבי כל שטח הבנייה כאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג), ואולם לגבי שטחים שאינם מובאים בחשבון לפי סעיף 11(א) בגלל תשלום קודם יחושבו תעריפי דמי ההקמה שנקבעו לחברה בטור 5 או בטור 6, לפי העניין, בחלק השני שבתוספת הראשונה, בהפחתה של 90% מהם או בהפחתה של שיעור גבוה יותר שעליו יחליט דירקטוריון החברה.

סעיף 103 (א) (3) לחוק תאגידי מים וביוב מתייחס לנסיבות בהן 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.

### **בעל הנכס אשר לו יש להמציא את דרישת תשלום דמי ההקמה**

7. חובת תשלום דמי הקמה מוטלת על "בעל הנכס".

בעל נכס" מוגדר בסעיף 2 לכללים כדלקמן:

- (1) בנכסים שהם מקרקעי ציבור – החוכר לדורות, בין שבדין ובין שביושר, ובהעדר חוכר לדורות כאמור – מי שניתנה לו הרשאה להשתמש בנכס, שניתן לראותה מבחינת תוכנה כבעלות או כחכירה לדורות; ובהעדר חוכר לדורות או מי שניתנה לו הרשאה כאמור – בעליו של הנכס;
- (2) בנכסים שאינם מקרקעי ציבור – מי שרשום בפנקסי המקרקעין כבעל או כחוכר לדורות, ובהעדר רישום כאמור – בעליו או החוכר לדורות של הנכס מכוח הסכם או מסמך מחייב אחר, ובהעדר הסכם או מסמך כאמור – מי שזכאי להירשם כבעל הנכס, ובהעדר זכאי כאמור – מי שזכאי להפיק הכנסה מהנכס;

"מקרקעי ציבור" שהוזכרו לעיל הם כהגדרתם בסעיף 107 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. להלן ההגדרה מסעיף 107 לחוק המקרקעין:

"מקרקעי ציבור" - מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, ומקרקעין של רשות מקומית או של תאגיד שהוקם על ידי חיקוק;

על פי סעיף 22 לכללים, אם לנכס יותר מבעל אחד, תהיה חובת התשלום על כל אחד מבעלי הנכס בשיעור יחסי לפי חלקו בנכס.

### הטלת דמי הקמה

8. (א) חברה תטיל על בעל נכס חובה לשלם דמי הקמה, בהתקיים האמור בפסקאות (1), (3) ו-4) שבסעיף 9 לכללים.

ואלו הם המקרים המפורטים בפסקאות לעיל:

-אפשרה בקשה להיתר לבנייה בנכס (ס"ק (1));

-החברה חיברה את הנכס לראשונה לאספקת מים או להזרמת ביוב (ס"ק (3));

-נודע לחברה שקיימת בנייה חורגת בנכס (ס"ק (4)). "בנייה חורגת" משמעה בנייה בלא היתר או בנייה בשטח החורג מן השטח שהותר בהיתר;

בנוסף, החברה רשאית להטיל על בעל נכס חובה לשלם דמי הקמה בהתקיים האמור בפסקה 9(2) בכללים:

"(2) החברה הקימה את מערכת המים או את מערכת הביוב המאפשרת את חיבורו של הנכס לראשונה לאספקת מים או להזרמת ביוב או החלה בפעולות להקמה כאמור;"

"חברה שהחלה בפעולות הקמה" מוגדרת בכללים כדלקמן:

" לרבות חברה המצויה בעיצומה של עריכת תכניות או שאישרה תכניות להקמה של מערכות מים או ביוב המאפשרות את חיבורו של הנכס לראשונה לאספקת מים או להזרמת ביוב, והחליטה לפרסם מכרז לביצוע ההקמה או להתקשר בדרך אחרת כדין עם גורם שיבצע את ההקמה, בתוך 12 חודשים;

לפי סעיף 9(ו) לכללים, אישור של המנהל הכללי של החברה כי החברה החלה בפעולות להקמה, לפי הטופס שבתוספת השלישית, יהווה ראיה לתוכנו.

(ב) תנאי להטלת חובת תשלום דמי הקמה בהתקיים שאפשרה בקשה להיתר בנייה בנכס או שנודע לחברה שקיימת בנייה חורגת בנכס הוא: שהוקמה מערכת מים או מערכת ביוב שמשמשת או תשמש את מה שנבנה או ייבנה בנכס, או שהחברה החלה בפעולות להקמתה של מערכת מים או מערכת ביוב כאמור, המאפשרת את חיבורו של הנכס לאספקת מים או להזרמת ביוב.

(ג) לעניין חובת תשלום דמי הקמה בהתקיים התנאי שהחברה חיברה את הנכס לראשונה לאספקת מים או להזרמת ביוב (פיסקה 9 (א) (3) לעיל) –

(1) יראו חיבור כדין של נכס לאספקת מים או להזרמת ביוב, המחליף חיבור שנעשה שלא כדין, כחיבור לראשונה;

(2) יראו חיבור של נכס לאספקת מים, המחליף חיבור קודם של אותו נכס לאספקת מים באמצעות **ספק אחר** (קרי: ספק מים שאינו החברה ואינו הרשות המקומית שבתחומה פועלת החברה), כחיבור לראשונה, זולת אם בעל הנכס המחה לחברה את זכויותיו כלפי הספק האחר לגבי התשתיות ששימשו לאספקת מים לנכס והתשלומים ששולמו בעדן, אם יש לו זכויות כאמור, או אישר כי אין לו זכויות כאמור, בדרך של חתימה על טופס בנוסח שבתוספת השנייה או בדרך אחרת שאישרה החברה, ובלבד שהחברה הודיעה לבעל הנכס כי הואיל והחיבור שהיא ביצעה או עומדת לבצע מחליף

חיבור של ספק אחר, הוא לא יחויב בדמי הקמה אם יתמלאו תנאי פסקה זו ועל האופן שבו עליו לפעול לשם כך.

#### **דרישת תשלום דמי הקמה ופירעונה**

9. על פי סעיף 14(א) לכללים, חברה תמציא לבעל נכס החייב בדמי הקמה דרישת תשלום הערוכה לפי התוספת הרביעית (להלן – דרישת תשלום).

על פי סעיף 14(ב), דרישת התשלום תומצא סמוך לאחר המועד שבו התקיים אחד התנאים שבסעיף 9(א)(1) (קרי: אושרה בקשה להיתר), 9(א)(2) (קרי: החברה הקימה מערכת מים או ביוב המאפשרת את חיבורו של הנכס לראשונה לאספקת מים או ביוב או החלה בפעולות להקמה כאמור) או 9(א)(4) (קרי: נודע שיש בניה חורגת בנכס), וסמוך לפני המועד שבו צפוי להתקיים התנאי האמור בסעיף 9(א)(3) (קרי: החברה חיברה את הנכס לראשונה לאספקת מים או להזרמת ביוב).

על פי סעיף 14(ג), דרישת תשלום שהומצאה בשל קיום התנאי שבסעיף 9(א)(1) (קרי: אושרה בקשה להיתר בניה לנכס) 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 תוקפה אלא אם כן ניתן היתר; פקע תוקפה של הדרישה, תמציא החברה לבעל הנכס דרישת תשלום חדשה לפי סכום דמי ההקמה במועד המצאתה.

על פי סעיף 14(ד), דרישת תשלום שהומצאה בשל קיום התנאי שבסעיף 9(א)(2) (קרי: החברה הקימה את מערכת המים או את מערכת הביוב המאפשרת את חיבורו של הנכס לראשונה לאספקת מים או להזרמת ביוב או החלה בפעולות הקמה כאמור) תיפרע בתוך שלושה חודשים ממועד מסירתה.

על פי סעיף 14(ה), דרישת תשלום שהומצאה בשל קיום התנאי שבסעיף 9(א)(3) (קרי: החברה חיברה את הנכס לראשונה לאספקת מים או להזרמת ביוב) תיפרע בתוך 45 ימים ממועד המצאתה, ופירעונה יהיה תנאי לחיבור הנכס לאספקת מים או להזרמת ביוב; לא נפרעה הדרישה בתוך התקופה האמורה, יפקע תוקפה אלא אם כן בוצע החיבור; פקע תוקפה של הדרישה, תמציא החברה לבעל הנכס דרישת תשלום חדשה לפי סכום דמי ההקמה במועד המצאתה.

על פי סעיף 14(ו), דרישת תשלום שהומצאה בשל קיום התנאי שבסעיף 9(א)(4) (קרי: נודע לחברה שקיימת בנייה חורגת בנכס) תיפרע בתוך שלושה חודשים ממועד מסירתה, ואולם החברה תבטל אותה אם בעל הנכס הרס את הבנייה החורגת בתוך התקופה האמורה.

בסעיף 14(ז) נקבע שאין בפגם שנפל בדרישת תשלום, או באי-המצאתה של דרישת תשלום, כשלעצמם, כדי לגרוע מחובת בעל הנכס לשלם לחברה דמי הקמה לפי הכללים.

#### **המצאת דרישות תשלום**

10. על פי סעיף 18 לכללים, המצאה של דרישת תשלום לבעל הנכס ושל הודעות החברה לפי פרק ד לכללים (סעיפים 14-19 לכללים) תיעשה באחת הדרכים המנויות בסעיף 147(א) לחוק.

ואלו הן הדרכים על פי סעיף 147 (א) לחוק :

- (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

### חייב בדמי הקמה חלקיים

11. בסעיף 9 (ד) לכללים נקבע כי אם הוקמה מערכת ביוב או שהחברה החלה בהקמתה, ולא הוקמה מערכת מים והחברה לא החלה בהקמתה, יחויב בעל הנכס בדמי הקמה חלקיים לביוב, ולא יחויב בדמי הקמה חלקיים למים כל עוד לא החלה החברה בפעולות להקמת מערכת מים ;

"דמי הקמה חלקיים לביוב" הם 53 אחוזים מדמי ההקמה לפי סעיף 6 לכללים.

כמו כן, אם הוקמה מערכת מים או שהחברה החלה בהקמתה, ולא הוקמה מערכת ביוב והחברה לא החלה בהקמתה, יחויב בעל הנכס בדמי הקמה חלקיים למים, ולא יחויב בדמי הקמה חלקיים לביוב כל עוד לא החלה החברה בפעולות להקמת מערכת ביוב.

"דמי הקמה חלקיים למים" – 47 אחוזים מדמי ההקמה לפי סעיף 6 ;

### גוף עתיר שטח

12. בסעיף 7 לכללים נקבעו הוראות מיוחדות לגבי "גוף עתיר שטח", כמפורט להלן.

"גוף עתיר שטח" הוא בעל נכס המחזיק נכסים ששטחם 70 דונם לפחות המרוכזים במתחם שיעודו אינו למגורים, ובכוונתו לבנות בהם בנייה ששטחה הוא 20,000 מטרים רבועים לפחות ולהקים בעצמו את מערכות המים ומערכות הביוב בנכסים שבמתחם ושאינן בכוונתו להעבירם לחברה עם הקמתם.

(א) גוף עתיר שטח רשאי להגיש בקשה לפטור חלקי מתשלום דמי הקמה בשל בנייה בנכסים שבמתחם שברשותו, בהתחשב בחיסכון הנובע לחברה בשל כך שהקמת מערכות המים ומערכות הביוב במתחם אינה נעשית בידי החברה.

(ב) אם מצאה החברה כי יש ממש בבקשה הנ"ל, תיתן לגוף עתיר שטח פטור חלקי ; שיעור הפטור לא יעלה על 60%, ופטור בשיעור העולה על 30% טעון אישור של הממונה ; בכללים יש הנחיות כיצד יש לערוך את הפנייה לממונה.

(ג) על החברה לתת תשובה מנומקת לבקשת גוף עתיר שטח כאמור וזאת בתוך 45 ימים מיום הגשתה.

אם חלק גוף עתיר שטח על שיעור הפטור שהחברה החליטה לתתו רשאי הוא להגיש לחברה השגה מנומקת בכתב, בתוך 21 ימים מיום קבלת התשובה ; תשובת החברה להשגה תהיה מנומקת ותינתן בתוך 30 ימים מיום הגשתה.

(ד) חברה שהחליטה לתת לגוף עתיק שטח פטור חלקי בשיעור שאינו עולה על 30% תודיע על כך לממונה; בהודעתה תכלול החברה את נימוקיה וכן ראיות וצירופות כמפורט בכללים;

(ה) החלטת החברה תיכנס לתוקפה בתום 30 ימים מיום מסירת ההודעה, זולת אם הממונה הודיע לחברה כי החלטתה טעונה את אישורו.

(ו) גוף עתיר שטח או החברה רשאים לפנות לממונה בבקשה כי יכריע במחלוקת ביניהם בעניין שיעור הפטור, אף אם שיעור הפטור שבמחלוקת אינו עולה על 30%, או אם לא התקבלה תשובת החברה לפי סעיף קטן (ג), ושיעור הפטור יהיה לפי החלטת הממונה.

(ז) שיעור הפטור שיינתן כאמור יחול גם לגבי כל תוספת בנייה במתחם שתיעשה לפי היתר לאחר החלטה כאמור בסעיפים קטנים (ב) או (ה) או החלטה בהשגה לפי סעיף קטן (ג), לפי העניין.

"היתר" משמעו היתר לפי פרקים ה' ו-ו' לחוק התכנון והבנייה או הרשאה לבנייה לפי כל דין, לפי העניין.

(ח) בכללים נקבעו הוראות גם לגבי תוספת בנייה במתחם של "גוף עתיר שטח ותיק", שמשמעו: בעל נכס המחזיק נכסים ששטחם 70 דונם לפחות במתחם שייעודו אינו למגורים ובנה בהם בנייה ששטחה 20,000 מטרים רבועים לפחות, והקים בעצמו את מערכות המים ומערכות הביוב בנכסים שבמתחם לפני יום תחילתם של הכללים ולא מסר את המערכות האמורות לחברה. נקבע כי:

(1) גוף עתיר שטח ותיק שביום התחילה או אחריו הגיש בקשה לקבלת היתר לבנייה נוספת במתחם, זכאי לפטור בשיעור של 30% מדמי ההקמה בשל הבנייה הנוספת;

(2) על אף האמור בפסקה (1), הממונה רשאי להורות, לפי פנייה של החברה או של גוף עתיר שטח ותיק, כי שיעור הפטור יהיה 20% או שיעור נמוך יותר, או שיעור אחר שיהיה גבוה מ-40% ולא יעלה על 60%; בהתחשב בחיטיון הנובע לחברה בשל כך שהקמת מערכות המים ומערכות הביוב במתחם אינה נעשית בידי החברה;

(3) פנייה לממונה לפי פסקה (2) תהיה מנומקת, והעתק ממנה יישלח לצד השני; הממונה לא יכריע בפנייה כאמור לפני שייתן לצד השני הזדמנות להגיש את עמדתו.

(ט) על אף האמור בסעיף 7 לכללים, אם החברה מורשית לפי דין או הסכם להקים את מערכות המים ומערכות הביוב של גוף עתיר שטח, רשאית היא להחליט על הקמתן בעצמה; החליטה החברה כאמור, תודיע על כך למבקש הפטור ולא יינתן פטור חלקי מתשלום דמי ההקמה; אם החברה החליטה להקים חלק ממערכות המים ומערכות הביוב יינתן הפטור לפי סעיף זה, לעניין החלק שלא הקימה.

### חיוב לפי עלויות

13. לפי סעיף 8 לכללים אם נדרשה חברה להקים מערכת מים או מערכת ביוב שתשמש נכס שאין בו, ולפי התכנית החלה עליו לא ניתן להקים בו, בנייה המחויבת בדמי הקמה לפי כללים אלה ששטחה 5 אחוזים לפחות מכלל שטחו של הנכס, ואם הנכס אינו אדמה חקלאית – עלות ההקמה עולה על 250,000 שקלים חדשים בלא מס ערך מוסף, תפנה אל הממונה בבקשה לאשר לה גביית דמי הקמה לפי העלות הסבירה של ההקמה, במקום התעריפים הקבועים בכללים.

"אדמה חקלאית" הוגדרה בכללים כנכס שייעודו לפי תכנית הוא לחקלאות ושלא ניתן לגביו היתר לשימוש למטרה אחרת, ואין משתמשים בו בפועל למטרה אחרת;

"הקמה", של מערכת מים או מערכת ביוב הוגדרה בכללים כ-"התקנה או שדרוג של

מערכת מים או של מערכת ביוב; "תכנית" משמעה תכנית מהתכניות שלפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, לרבות שינוי תכנית כאמור;

בכללים נקבעו הנחיות לגבי אופן הגשת הבקשה לממונה, כולל חובת הודעה לבעל הנכס לפני פנייה לממונה.

### התקשרות חברה עם משרד ממשלתי או רשות מקרקעי ישראל לפיתוח מתחם

14. על פי סעיף 9 (ה) לכללים, חברה שהתקשרה עם משרד ממשלתי או רשות מקרקעי ישראל לגבי פיתוח "מתחם פיתוח" בהסכם שאישר הממונה ולפיו ההקמה של מערכת המים ומערכת הביוב בתוך מתחם הפיתוח, או אחת מהן, כולן או חלקים מהן, תתבצע באמצעות המשרד הממשלתי הנ"ל או רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הגורם המפתח"), תפחית מכלל דמי ההקמה שבהם יחויבו בעלי הנכסים במתחם הפיתוח לפי פסקאות (1), (3) או (4) שבסעיף קטן 9(א), לפי העניין, את ערך עבודות ההקמה שיבוצעו באמצעות הגורם המפתח או מי מטעמו, שעליו הסכימו החברה והגורם המפתח, ובלבד שלא יעלה על דמי הקמה המחושבים לפי התוספת הראשונה.

"מתחם הפיתוח" מוגדר כשטח המיועד לפי תכנית למגורים, לתעשייה או לתעסוקה, לרבות שימושים אחרים המותרים באותה תכנית;

על פי סעיף 26(ב), הראות סעיף 9(ה) לעיל יחולו לגבי הסכם בין חברה לגורם מפתח שנחתם ושהממונה אישר ביום פרסומם של הכללים אלה ( יום הפרסום - 31.3.2015 ), או אחריו וכן לגבי הסכם כאמור שנחתם ושהממונה אישר לפני יום הפרסום והוראותיו מאפשרות תשלום לחברה לפי כל דין שיבוא במקום חוק עזר הנוגע לעניין שהיה בתוקף במועד החתימה.

15. על פי סעיף 27 (ה), אם נחתם הסכם שאישר הממונה, בין חברה או רשות מקומית שבשטחה פועלת חברה לבין גורם מפתח לפני 31.3.2015 והוראות סעיף 9(ה) אינן חלות עליו לפי סעיף 26(ב) לעיל, (להלן בסעיף זה – הסכם הפיתוח הקודם), רשאית החברה (על אף האמור בסעיפים קטנים 27 (ב) ו-(ג)), לגבות תשלומים, לרבות היטלי ביוב והיטלי הנחת צינורות או חלקים מהם, לפי תנאי הסכם הפיתוח הקודם במקום דמי הקמה לפי הכללים, למשך תקופה של שנה מיום 1.5.2015;

הממונה רשאי להאריך תקופה זו לבקשת חברה או גורם מפתח, לאחר ששמע את עמדת הצד להסכם שלא הגיש את הבקשה, אם ראה שבנסיבות העניין לא ניתן להחיל במקום הסכם הפיתוח הקודם הסכם שיעלה בקנה אחד עם הוראות הכללים.

### התייחסות למצב שהיה תשלום קודם

16. (א) על פי סעיף 11 (א) לכללים (על אף האמור בסעיף 10(א) עד (ג) לכללים):  
(1) שולם לגבי בנייה בנכס תשלום קודם, לא ייכלל שטח אותה בנייה בחישוב השטח שלפיו יחושב סכום דמי ההקמה;



**"תשלום קודם"** – תשלום של דמי הקמה, דמי הקמה חלקיים לביוב, דמי הקמה חלקיים למים, היטל ביוב, היטל הנחת צינורות, דמי השתתפות בהתקנת מערכת ביוב או מערכת מים או דמי פיתוח ששולם בשל נכס לחברה או לרשות המקומית בטרם הטיילה החברה על בעל הנכס חובה לשלם דמי הקמה לפי כללים אלה; ניתן פטור מתשלום סוג של תשלום קודם כאמור עקב ביצוע עבודות הקמה של מערכת מים או מערכת ביוב בידי בעל הנכס או במימונו, יראו לעניין הגדרה זו כאילו שולם אותו סוג של תשלום קודם.

**"דמי פיתוח"** משמעם תשלומים ששולמו בשל נכס למינהל מקרקעי ישראל או לרשות מקרקעי ישראל או למי מטעמם למימון עלות ההקמה של מערכת מים או מערכת ביוב, ובלבד שמינהל מקרקעי ישראל או רשות מקרקעי ישראל אישרו את סכומם;

(2) בנכס שהיה בו בניין או חלק מבניין שנהרס או שיש בו בניין או חלק מבניין המיועד להריסה אגב הבנייה החדשה (להלן בסעיף זה – **הבניין שנהרס**) ושולם לגבי הבניין שנהרס תשלום קודם, יחושב סכום דמי ההקמה רק לפי שטח הבנייה שאושרה או שטח הבנייה החורגת, לפי העניין, העולה על שטח הבניין שנהרס.

(ב) שטח הבנייה או הבניין שנהרס, לפי העניין, שלגביו שולם תשלום קודם כאמור בסעיף קטן 11(א), יחושב כפי שהיה מחושב לצורך הגשת בקשה להיתר במועד המצאת הדרישה לתשלום, אף אם בעת התשלום הקודם נהגה שיטת חישוב אחרת של שטחים.

(ג) שולם תשלום קודם שעניינו מערכת מים ולא שולם תשלום קודם שעניינו מערכת ביוב, או שולם תשלום קודם שעניינו מערכת ביוב ולא שולם תשלום קודם שעניינו מערכת מים, יפוצל החיוב בדמי הקמה לדמי הקמה חלקיים למים ולדמי הקמה חלקיים לביוב, והוראות סעיפים קטנים 11(א) ו-11(ב) יחולו לעניין חישוב השטח רק לגבי דמי ההקמה החלקיים למים או לביוב, לפי העניין.

(ד) **רואים את כל אלה כבנייה ששולם בעדה תשלום קודם:**

(1) בנייה שהקמתה החלה לפני יום 1.5.2015, לרבות בניין שנהרס שהקמתו נעשתה בהיתר ולמעט בנייה חורגת, בנכס שחובר לפני 1.5.2015 בידי הרשות המקומית או החברה או בדרך אחרת כדין לאספקת מים באמצעות מערכת מים או להזרמת ביוב באמצעות מערכת ביוב;

(2) כל בנייה אחרת שהוכח כי שולם לגביה תשלום קודם.

(ה) **רואים את כל אלה כבנייה ששולם בעדה תשלום קודם, זולת אם מדובר בבנייה חורגת או אם הוכח אחרת:**

(1) בנייה בנכס שחובר בידי החברה ביום התחילה או אחריו לאספקת מים באמצעות מערכת מים או להזרמת ביוב באמצעות מערכת ביוב;

(2) בנייה שהקמתה החלה ביום התחילה או אחריו, בנכס שחובר בידי הרשות המקומית או החברה או בדרך אחרת כדין לאספקת מים באמצעות מערכת מים או להזרמת ביוב באמצעות מערכת ביוב.

17. על פי סעיף 27(ו), לעניין תשלום קודם בעד רכיב הקרקע בנכס (להלן בסעיף קטן זה – תשלום קודם לקרקע), יחולו הוראות אלה:

(1) שולם תשלום קודם לקרקע ודרישת תשלום לפי כללים אלה הוצאה בטרם חלפו שבע שנים ממועד התשלום הקודם לקרקע, יראו, נוסף על כל בנייה בנכס ששולם בעדה תשלום קודם, גם את שטח הבנייה המותאם כשטח ששולם בעדו תשלום קודם; לעניין זה, "שטח הבנייה המותאם" – שטח בנייה במטרים רבועים, המחושב כמכפלת

שטח הקרקע שבעדו שולם תשלום קודם ביחס שבין תעריף היטל הביוב או היטל הנחת הצינורות למטרים רבועים קרקע לבין תעריף כאמור למטרים רבועים בנייה, כפי שהיו בתוקף בעת עריכת החיוב שלפיו בוצע התשלום הקודם לקרקע, ובלבד שהזכויות לבנייתו היו קיימות לפי תכנית שהיתה בתוקף בעת ביצוע התשלום הקודם לקרקע;

(2) שולם תשלום קודם לקרקע ודרישת תשלום לפי הכללים הוצאה לאחר שחלפו שבע שנים או יותר ממועד התשלום הקודם לקרקע, יחולו בשל שטח בנייה בנכס שהזכויות לבנייתו היו קיימות לפי התכנית שהיתה בתוקף בעת ביצוע התשלום הקודם לקרקע, ואשר קמה עילה לחיובו בדמי הקמה לפי סעיף 9(א) לכללים בתוך חמש שנים מיום התחילה, תעריפי דמי הקמה לפי כללים אלה, בהפחתה של 5% אחוזים;

(3) יראו כקרקע ששולם בעדה תשלום קודם לקרקע כל קרקע בנכס שקיימת בו בנייה שסעיף 11(ד)(1) לכללים חל עליה, וכל קרקע שהוכח כי שולם בשלה תשלום קודם.

### יחידות דיור נוספות

18. על פי סעיף 12(א) לכללים, אם שולמו דמי הקמה בשל נכס הבנוי בצפיפות נמוכה שניתן לבנות בו יחידות דיור נוספות, ואושרה בקשה להיתר לבניית יחידות דיור נוספות בתוך 7 שנים ממועד התשלום כאמור, יראו, לעניין חישוב דמי ההקמה בשל יחידות הדיור הנוספות, 26 אחוזים מהתשלום כאמור כתשלום קודם לגבי שטח בנייה נוסף השווה ל-35 אחוזים משטח הבנייה שחושב לצורך התשלום כאמור; לא אושרה בקשה להיתר לבניית יחידות דיור נוספות בתוך 7 שנים כאמור, ייחשב מלוא התשלום כאמור כתשלום קודם רק לגבי שטח הבנייה שנכלל בחישוב התשלום המקורי.

"יחידות דיור נוספות" הוגדרו בכללים כ- "יחידות שניתן לבנות בנכס הבנוי בצפיפות נמוכה, לפי התכנית החלה על הנכס במועד דרישת התשלום, ושאלו נכללו גם הן בבקשה להיתר שאושרה, החיוב בדמי הקמה היה לפי התעריף לנכס שאינו בנוי בצפיפות נמוכה;

להלן הבהרה שניתנה באמצעות המייל ביום 2.4.2014 על ידי עו"ד ניר וילנר, סגן בכיר ליועמ"ש רשות המים בקשר עם הסעיף הנ"ל:

"לא מדובר בהפחתת 26% מהשטח הבנוי אלא שהשטח הנוסף השווה לעד 35% מהשטח המקורי אינו מחוייב כלל (והדבר שקול ל- 26% מהתשלום המקורי, קרי, 35% מתוך 135%). לדוג' נניח ששולם לפי תעריף צפיפות נמוכה בעד 4 יח"ד ששטחן הכולל 1,000 מ"ר. בעתיד, בעת בניית 2 יחידות דיור נוספות המוציאות את הנכס מהגדרת צפיפות נמוכה (ובלבד שנבנות תוך 7 שנים מהתשלום המקורי), 350 מ"ר ראשונים מתוך הבנייה הנוספת (35% מהשטח שחוייב בעבר לפי צפיפות נמוכה) ייחשבו כשטח ששולם בעדו תשלום קודם ולכן לא יחויבו בדמי הקמה."

על פי סעיף 12(ב) לכללים, בדרישת תשלום בשל נכס הבנוי בצפיפות נמוכה שניתן לבנות בו יחידות דיור נוספות, יצוינו שטח הבנייה של יחידות הדיור הנוספות שניתן לבנותו בתוך שבע שנים ממועד התשלום בלא חיוב נוסף בדמי הקמה ומספרן המזערי של יחידות דיור נוספות שיש לבנות כאמור כדי שלא יחול חיוב נוסף בדמי הקמה בשל אותו שטח, כאמור בסעיף קטן 12(א).

### אפשרות הטלת חובה לשלם מקדמה על חשבון דמי ההקמה

19. לפי סעיף 13 (א) לכללים, אם החברה הקימה את מערכת המים או את מערכת הביוב המאפשרת את חיבורו של הנכס לראשונה לאספקת מים או להזרמת ביוב או החלה בפעולות להקמה כאמור וטרם אושרה בקשה להיתר לבנייה בנכס או שאושרה בקשה להיתר לבנייה ששטחה קטן מ-33 אחוזים מן השטח העיקרי לבנייה, רשאית החברה להטיל על בעל הנכס חובה לשלם מקדמה על חשבון דמי ההקמה כאמור בסעיף קטן 13(ב).

"השטח העיקרי לבנייה" משמעו שטחים למטרות עיקריות כמשמעותם בתקנה 9 לתקנות חישוב שטחים, שניתן לבנות בנכס לפי תכנית שבתוקף במועד הדרישה לתשלום;

על פי סעיף 13(ב), סכום המקדמה שהחברה רשאית להטיל בהתקיים האמור לעיל הוא הסכום המתקבל ממכפלת 33% מן השטח העיקרי לבנייה פחות שטח כאמור ששולם בעדו תשלום קודם, בתעריפי דמי ההקמה שנקבעו לחברה בטור 5 או בטור 6 בחלק ב' שבתוספת הראשונה, לפי העניין, ובהטלה על גורם מפתח – לא יותר מן הסכום הכולל של דמי ההקמה שהחברה רשאית להטיל על בעלי הנכסים במתחם לפי סעיף 9(ה) לכללים.

בעת הטלת חובת תשלום דמי הקמה לפי סעיף 9(א)(1), (3) או (4) לכללים לגבי נכס ששולמה בשלו מקדמה כאמור בסעיף זה, יראו את השטח שבשלו שולמה המקדמה כשטח בנייה שבשלו שולם תשלום קודם.

לפי סעיף 13(ד) לכללים, אם שולמו דמי הקמה לפי סעיף קטן 13(ב) אך ביצוע העבודות להקמת מערכת המים או הביוב לא החל בתוך שלוש שנים מיום התשלום, תחזיר החברה לבעל הנכס את הסכום ששולם בתוספת ריבית החשב הכללי.

### בירור בדבר דרישת תשלום

20. על פי סעיף 15, בעל נכס הטוען כי בדרישת תשלום נפלה טעות באחד מן העניינים המנויים להלן, רשאי בתוך 30 ימים מיום שהומצאה לו דרישת התשלום, לפנות לחברה בבקשה לקיים בירור בענין דרישת התשלום; בקשה לבירור תהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת החמישית.

- (1) השטח המחויב בדמי הקמה;
- (2) זהות החייב בתשלום דמי הקמה;
- (3) קיומו של תשלום קודם שלפי סעיפים 11, 12(ב) או 13 מחייב את ביטול החיוב או את הקטנת סכום דרישת התשלום;
- (4) טעות סופר, טעות בתיאור אדם או נכס, בתאריך, במספר או בחישוב, או טעות טכנית אחרת בדרישת התשלום.

אין בהגשת בקשה לבירור כדי לדחות את מועד הפירעון של דרישת התשלום כאמור בסעיף 14, ואולם החברה רשאית, לבקשת בעל הנכס, לדחות את מועד הפירעון עד בירור הבקשה.

על החברה להמציא למבקש הודעה בכתב על תוצאות הבירור שערכה בתוך 60 ימים מיום קבלת הבקשה לבירור.

**תשלום יתר**

21. על פי סעיף 16 לכללים, אם שולמו דמי ההקמה והתברר כי הם כללו תשלום יתר כהגדרתו בסעיף 35 לכללי אמות המידה, תחזיר החברה את תשלום היתר לפי סעיף 35 לכללי אמות המידה, ולעניין זה יראו גם בקשה לבירור ובקשה להשבה כאמור בסעיפים 17(א) ו-17(ב) כהודעת הצרכן כהגדרתה בסעיף 35 לכללי אמות המידה.

**החזר תשלום בשל אי ביצוע בנייה**

22. על פי סעיף 17(א), אם ביקש בעל נכס מהחברה להשיב לו את מלוא דמי ההקמה שהוטלו עליו לפי סעיף 9(א)1 (קרי-כשאושרה בקשה להיתר בניה בנכס), שהתקופה להוצאת ההיתר לפי הבקשה להיתר הסתיימה והארכתה לא התבקשה או התבקשה וסורבה, או שההיתר שניתן לפיה פקע וחידושו לא התבקש או התבקש וסורב, תשיב לו החברה את הסכום ששילם בתוספת הפרשי הצמדה לפי שיעור שינוי מדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני יום ההחזר לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום התשלום;

אם לא בוצע החזר בתוך 60 ימים מן היום שבו התקבלה בקשת בעל הנכס כאמור, יראו את הסכום שיש להשיבו כתשלום יתר, ויחולו הוראות סעיף 16, ולעניין סעיף 35 לכללי אמות המידה יראו את המועד שבו הפך הסכום לתשלום יתר כמועד החזר.

על פי סעיף 17 (ב), אם ביקש בעל נכס מהחברה להשיב לו חלק מדמי ההקמה שהוטלו עליו לפי סעיף 9(א)1 (קרי-כשאושרה בקשה להיתר בניה בנכס), 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 הפרשי הצמדה לפי שיעור שינוי מדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני יום החזר לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום התשלום, ואם שילם בתשלומים – לפני יום כל תשלום ששולם לאחר סילוק סכום דמי ההקמה שהיה עליו לשלם כאמור;

אם לא בוצע החזר בתוך 60 ימים מן היום שבו התקבלה בקשה בעל הנכס כאמור, יראו את סכום ההפרש האמור כתשלום יתר, ויחולו הוראות סעיף 16, ולעניין סעיף 35 לכללי אמות המידה יראו את המועד שבו הפך הסכום לתשלום יתר כמועד החזר.

**אפשרות פנייה לרשות המים / ערכאות**

23. בסעיף 19 לכללים נקבע שאין בהוראות פרק ד לכללים (סעיפים 14-19 לכללים) כדי למנוע פנייה לרשות המים בעניין דרישת תשלום בדרך של הגשת תלונה לפי סעיף 108 לחוק או כדי לגרוע מזכותו של בעל הנכס לפנות לכל ערכאה מוסמכת בעניין דרישת התשלום.

**העברת כספי דמי ההקמה לחשבון בנק מיוחד**

24. לפי סעיף 29 לכללים, חברה תעביר את כל כספי דמי ההקמה שקיבלה לחשבון הבנק המיוחד האמור בסעיף 7(ג) לכללי חישוב עלות, ויחולו על כספים אלה ההוראות הקבועות באותו סעיף.

להלן הוראות סעיף 7 (ג) מתוך כללי חישוב עלות:

"(ג) חברה תעביר מן הסכומים המתקבלים בעד שירותי מים וביוב את הסכום המתקבל מפחת ערך כינון למערכת מים למ"ק או פחת ערך כינון למערכת ביוב למ"ק, לפי העניין,

כאמור בסעיף קטן (ב) וכן תשלומים חד-פעמיים בעד הקמת מערכת מים או מערכת ביוב וסכומים שקיבלה לפי סעיף 4 לתוספת השלישית לכללי התעריפים, ובחברה שבבעלותה מערכת טיפול בשפכים – גם פחת ערך כינון למערכת טיפול בשפכים למ"ק, **לחשבון בנק נפרד בבעלותה, לשם שיקום, חידוש ופיתוח מערכות המים והביוב לרבות פירעון אשראי, כולו או חלקו, לרבות הפרשי הצמדה וריבית הנובעים מאותו אשראי, שנתקבל ממלווה למטרה כאמור; חברה לא תעשה כל שימוש בכספים שבחשבון כאמור שלא למטרה שלה נועדו.**" (הדגשה לא במקור. מ.ד.).

#### עדכון מפקד הנכסים

25. על פי סעיף 21 לכללים, 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.

#### אופן קביעת תעריף הבסיס ותוספות לתעריף

26. במסגרת הכללים נקבע כיצד מחושב אומדן העלות לשם קביעת תעריף הבסיס של דמי ההקמה למ"ר בנייה. (סעיף 4 לכללים).

(א) **תעריף הבסיס** של דמי ההקמה למ"ר של "שטח הבנייה" הוא כאמור בחלק א בתוספת הראשונה לכללים. נכון למועד פרסום הכללים התעריף שפורסם בחלק א הוא 76.72 ₪ למ"ר, לא כולל מע"מ.

(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, ייוספו לתעריף הבסיס 32.8 אחוזים; לעניין זה יחושב הממוצע המשוקלל לפי גודל אוכלוסייה כהגדרתו בכללי חישוב עלות בתחומי כל אחת מהרשויות המקומיות; הסכום למטר רבוע שיווסף בכל חברה כאמור נקוב לצד שמה בטור 1 בחלק ב' בתוספת הראשונה.

(ג) בחברה שבה יחס ערכי הכינון נמוך מ-0.50, ייווסף לתעריף הבסיס או לתעריף האמור בסעיף קטן (ב), לפי העניין, סכום השווה למכפלתם בהפרש שבין 0.50 לבין יחס ערכי הכינון האמור; הסכום למטר רבוע שיווסף בכל חברה כאמור נקוב לצד שמה בטור 2 בחלק ב' בתוספת הראשונה.

"**יחס ערכי הכינון**" משמעו היחס בין ערך הכינון המופחת של מערכות המים ומערכות הביוב לבין ערך הכינון המלא שלהן.

"**ערך כינון מופחת**" של מערכת ביוב או של מערכת מים משמעו סך כל ערכי הכינון המופחתים של הנכסים הפעילים ("**נכס פעיל**" – כהגדרתו בכללי חישוב עלות), כפי שאישר הממונה במפקד הנכסים, המשמשים למערכת הביוב או מערכת המים, לפי העניין.

"**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 ;

"מפקד הנכסים" משמעו מפקד הנכסים המיועדים להעברה מאת הרשות המקומית לחברה, שאישר הממונה לפני יום י"ד בטבת התש"ע (31 בדצמבר 2009) ;

"מערכת ביוב" – כהגדרתה בחוק, למעט מיתקנים שאינם נכסים פעילים וכן למעט מיתקנים לטיהור שפכים, מיתקנים לטיפול בבוץ ומיתקנים לסילוק שפכים מטוהרים ;

"מערכת מים" – כהגדרתה בחוק, למעט מיתקנים המשמשים להפקת מים ;

(ד) לגבי נכס הבנוי בצפיפות נמוכה ייוסף לתעריף הבסיס או לתעריפים המתקבלים לפי החישובים האמורים בסעיפים קטנים (ב) או (ג) או בסעיף 25 לכללים, לפי העניין, סכום השווה ל-35 אחוזים מן התעריפים האמורים ; הסכום למטר רבוע שיוסף לגבי נכס כאמור בכל חברה נקוב לצד שמה בטור 4 בחלק ב' בתוספת הראשונה.

#### עדכון סכומים

27. על פי סעיף 24(א), הסכומים הנקובים בתוספת הראשונה יעודכנו ב-1 בינואר בכל שנה, החל ב-1 בינואר 2016 בדרך של הצמדתם למדד המשוקלל, לפי שיעור שינוי רכיבי המדד המשוקלל שפורסמו לאחרונה לפני יום העדכון לעומת רכיבי המדד המשוקלל שפורסמו לחודש נובמבר 2014.

"המדד המשוקלל" הוגדר כמדד המורכב מ-50 אחוזים מדד המחירים לצרכן ו-50 אחוזים מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ;

על פי סעיף 24 (ב), עם פרסום מפקד נכסים חדש יחושב מחדש, לפי הנתונים שבו, יחס ערכי הכינון כמשמעותו בסעיף 5(ג) לכללים, ובהתאם לכך ייבדק באילו חברות היחס ממשיך להיות נמוך מ-0.5 ויעודכנו הסכומים הנקובים בתוספת הראשונה לפי השינויים המתחייבים מהוראות סעיף 5(ג).

על פי סעיף 24 (ג), אם מוזגו חברות, יחושב תעריף דמי הקמה לפי הוראות הכללים 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 המתמזגות בתחומיהן ערב המיזוג ;

לעניין זה יראו הצטרפות של רשות מקומית לחברה כמיזוג חברות, ואת הרשות המקומית שהצטרפה כאמור – כאחת מן החברות המתמזגות.

על פי סעיף 24(ד), אם הוקמה חברה חדשה, יחושב לגביה תעריף דמי הקמה לפי הוראות הכללים, והתוספת הראשונה תתוקן בהתאם לכך ; תחילתו של התיקון תהיה ביום תחילת פעילות החברה.

על פי סעיף 24(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.

על פי סעיף 24 (ו) מנהל הרשות יפרסם ברשומות את נוסח התוספת הראשונה כפי שעודכנה לפי סעיף קטן (א).

### תוספת לדמי הקמה או הפחתה שלהם בשל עלויות מיוחדות

28. על פי סעיף 25 (א), חברה רשאית, באישור הדירקטוריון, ובלבד שנכח בהצבעה דירקטור חיצוני אחד לפחות, להגיש למועצת רשות המים בקשה מנומקת בליווי תחשיב, לשינוי תעריף דמי ההקמה בתחומה כאמור בסעיפים קטנים 25 (ב) או (ג); **בקשה כאמור תוגש עד יום 1 באוקטובר של כל שנה**; אישרה מועצת רשות המים את בקשת החברה, יתוקן טור 3 בחלק ב' בתוספת הראשונה בהתאם לכך והסכום הנוסף או הסכום המופחת למטר רבוע ייכתב בו; תחילתו של התיקון תהיה ב-1 בינואר שלאחר קבלת ההחלטה.

על פי סעיף 25 (ב), לחברה שבה עבודות ההקמה של מערכות המים ומערכות הביוב כרוכות בדרך כלל בעלויות נוספות מיוחדות, בשל ריבוי עתיקות, בשל סוג הקרקע, בשל צורך מוגבר בליווי משטרת, בשל ריבוי עבודות במתחמים אורבניים מפותחים, בשל ריבוי מתחמים חדשים עתירי השקעה, בשל צפיפות ממוצעת נמוכה במיוחד או בשל נסיבות חריגות אחרות כיוצא באלה, רשאית מועצת הרשות להוסיף על התעריפים המתקבלים לפי החישובים האמורים בסעיף 5(א), (ב) ו-(ג) לכללים, לפי העניין סכום השווה במצטבר לעד 10 אחוזים מן התעריפים האמורים.

על פי סעיף 25 (ג), לחברה שבה עלות עבודות ההקמה של מערכות המים ומערכות הביוב נמוכה בדרך כלל מדמי ההקמה שנקבעו לפי כללים אלה, רשאית מועצת הרשות להפחית מהתעריפים המתקבלים לפי החישובים האמורים בסעיף 5(א), (ב) ו-(ג), לפי העניין, סכום השווה במצטבר לעד 10 אחוזים מן התעריפים האמורים; מועצת הרשות רשאית לפעול לפי פסקה זו אף אם החברה לא הגישה בקשה, ובלבד שנתנה הזדמנות לחברה להשמיע את טענותיה לפני העניין זה; החליטה מועצת הרשות להפחית את התעריפים האמורים יתוקן טור 3 בחלק ב' בתוספת הראשונה בהתאם לכך והסכום שיופחת למטר רבוע ייכתב בו.

על פי סעיף 25(ד), **הגשת בקשה כאמור בסעיף קטן 25(א) תהיה לפי ההוראות האלה**:

- (1) חברה תפרסם לצרכניה את הבקשה שבכוונתה להגיש; פרסום כאמור ייעשה באתר האינטרנט של החברה ובשני עיתונים מקומיים בעלי תפוצה רחבה בשטח החברה, בשפות העברית והערבית; בפרסום כאמור תציין החברה את המועד האחרון להגשת תגובות, שלא יפחת מ-15 ימים ממועד שליחת הבקשה למועצת הרשות;
- (2) דירקטוריון החברה יקיים דיון בתגובות שהוגשו לגבי הבקשה ויבחן האם יש צורך לעדכן את הבקשה שתוגש למועצת הרשות;
- (3) חברה תצרף לבקשה את תגובות הציבור שהתקבלו, תמצית של הטענות שהתקבלו חתומה בידי המנהל הכללי ואת החלטת דירקטוריון החברה לפי פסקה (2).

על פי סעיף 27 (ח), על אף האמור בסעיף 25, רשאית מועצת הרשות לאשר תחילה מוקדמת, לעניין תיקון תעריפים על סמך בקשה לפי סעיף 25, **שתוגש עד יום כ"א בסיוון התשע"ה (8 ביוני 2015)** ורשאית החברה לעניין בקשה זו לקצר את המועד האחרון להגשת תגובות כאמור בסעיף 25, כך שלא יפחת מ-7 ימי עבודה ממועד שליחת הבקשה.

### הוראות מעבר

29. בסעיף 27 לכללים הוגדרה לעניין אותו הסעיף "דרישה קודמת" – כדרישה לתשלום היטל ביוב או היטל הנחת צינורות שערכה החברה או הרשות המקומית שהחברה פועלת

בתחומה ושהנכס נמצא בתחומה, כדין, והומצאה לבעל הנכס לפני 1.5.2015, בין שהיתה לגבי שטח קרקע ובין שהיתה לגבי שטח בנייה.

על פי סעיף 27 (ב) במקרה שלא הומצאה לבעל נכס דרישה קודמת, לא תטיל עליו החברה לשלם היטל ביוב או היטל הנחת צינורות אף אם היתה מוסמכת לעשות כן לפני 1.5.2015.

על פי סעיף 27 (ג), בכפוף להוראות סעיף 11 לכללים (הוראות בהתייחס לתשלום קודם), חברה רשאית להטיל על בעל נכס לשלם דמי הקמה לפי כללים אלה בהתקיים אחד מאלה, ובלבד שלא הומצאה לבעל הנכס דרישה קודמת:

(1) אושרה בקשה להיתר לבנייה בנכס לפני 1.5.2015 וההיתר לא ניתן עד יום 1.5.2015;

(2) נודע לחברה שקיימת בנייה חורגת בנכס לפני יום 1.5.2015, והבנייה החורגת לא נהרסה עד יום 1.5.2015.

כפי שצויין בתחילת הסקירה, על פי סעיף 27 (ד), אם הומצאה לבעל נכס דרישה לתשלום היטל ביוב ו/או אגרת הנחת צנרת ביום 25 במרס 2015 או אחריו ולפני יום 1.5.2015, תבטלה החברה לבקשת בעל הנכס ותחליפה בדרישה לתשלום דמי הקמה לפי הכללים.

בברכה,

מירית דובר, עו"ד

