

כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), התשע"ה-2015 ¹

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 101, 102 ו-103 לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001 (להלן - החוק), ולאחר שקוימו הוראות סעיפים 102(ו) ו-107 לחוק, קובעת מועצת הרשות הממשלתית למים ולביוב כללים אלה:

פרק א': מטרה ופרשנות

1. מטרות

כללים אלה נועדו ליצור לחברות, יחד עם כללי חישוב עלות, מקורות מימון להקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות מים ומערכות ביוב כך שיהיו ברמה, בטיב, באיכות ובתקנים הדרושים, ולשם כך כוללים הוראות בעניינים המפורטים להלן:

(1) השיטה לחישוב עלות ההקמה, הפיתוח והשדרוג של מערכות המים ומערכות הביוב כאמור, ובכלל זה הכנת תכניות, טיפול באישורן לפי כל דין, רכישת ציוד ושירותים, ביצוען של התכניות, מדידה, פיקוח, בקרה, גבייה, מימון והוצאות קשורות לכל אלה;

(2) התעריפים של התשלומים החד-פעמיים שישלמו בעלי נכסים לחברות השונות לכיסוי העלויות האמורות בפסקה (1);

(3) העילות להטלת דמי הקמה, השטחים שלפיהם יחושבו דמי ההקמה, דרישות תשלום ופירעון, והוראות נלוות אחרות.

2. הגדרות

"קירוי"
חניה
סולרי"

[תיקונים: התשע"ז, התשפ"ג (מס' 2)]

בכללים אלה -

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

"אומדן ערך הכינון הכללי" - אומדן ערך הכינון המלא של מערכות המים ומערכות הביוב בחברות, שחושב והותאם כמפורט בסעיף 4(ג);

"אומדן שטח הבנייה הכללי" - אומדן שטחי הבנייה בחברות, שחושב והותאם כמפורט בסעיף 4(ד);

"בנייה" - בנייה של בניין חדש בנכס או של תוספת לבניין הבנוי בנכס;

"בנייה חורגת" - שטח בנייה שמתקיימים בו כל אלה:

(1) הוא נבנה בלא היתר או חורג מן השטח שהותר בהיתר או שהוא הוקם כמרתף חניה או כקירוי חניה סולרי ונעשה בו בפועל שימוש שאינו לחניית כלי רכב; לא יראו שטח כחורג מן השטח שהותר בהיתר, רק בשל העובדה שלא הובא במניין השטח המותר לבנייה בעת מתן ההיתר;

(2) הוצג לגביו תשריט המזהה את אותו שטח בנייה ומפרט את גודלו;

(3) בנייה מסוגו הנעשית לפי היתר באה במנין השטח המותר לבנייה לפי תקנות חישוב שטחים;

(4) מתקיים לגביו אחד מאלה לפחות:

(א) מהנדס הרשות המקומית או הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבתחומה הוא מצוי או מי מטעמו

אישרו בכתב, כי התקיימו לגביו התנאים בפסקאות (1) ו-(3);

(ב) הוצא לגביו צו הריסה מינהלי או שיפוטי או תלוי ועומד הליך מינהלי או שיפוטי בקשר להריסתו או

לעבירה הכרוכה בהקמתו, או הוצא צו מינהלי או שיפוטי או תלוי ועומד הליך מינהלי או שיפוטי בקשר

לשימוש בשטח שהוקם כמרתף חניה או כקירו חניה סולרי שלא לחניית כלי רכב, או שגורם המוסמך לנקוט

הליך כאמור מסר הודעה על כוונתו לנקוט הליך כאמור;

(ג) הוצגה בקשה להיתר מטעם בעל הנכס, המציגה את אותו שטח בנייה כשטח קיים שאין עליו היתר או

כשטח שהוקם כמרתף חניה או כקירו חניה סולרי ומבוקש לגביו היתר לשימוש חורג, ומפרטת את גודלו

כבא במנין השטח המותר לבנייה לפי תקנות חישוב שטחים.

"בעל נכס" -

(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;

"בקשה לבירור" - בקשה לפי סעיף 15;

"גוף עתיר שטח" - 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;

"גוף עתיר שטח ותיק" - בעל נכס המחזיק נכסים ששטחם 70 דונם לפחות במתחם שיעודו אינו למגורים ובנה

בהם בנייה ששטחה הוא 20,000 מטרים רבועים לפחות, והקים בעצמו את מערכות המים ומערכות הביוב בנכסים

שבמתחם לפני יום תחילתם של כללים אלה ולא מסר את המערכות האמורות לחברה;

"גורם מפתח" - משרד ממשלתי או רשות מקרקעי ישראל שהתקשרו בהסכם עם חברה לגבי פיתוח מתחם;

"דמי הקמה" - התשלומים החד-פעמיים שעל בעלי נכסים לשלם לחברות לפי כללים אלה;

"דמי הקמה חלקיים לביוב" - 53 אחוזים מדמי ההקמה לפי סעיף 6;

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

"דמי פיתוח" - תשלומים ששולמו בשל נכס למינהל מקרקעי ישראל או לרשות מקרקעי ישראל או למי מטעמו

למימון עלות ההקמה של מערכת מים או מערכת ביוב, ובלבד שמינהל מקרקעי ישראל או רשות מקרקעי ישראל

אישרו את סכומם;

"היטל ביוב" - היטל שהוטל מכוח חוק עזר, לפי הפרק השלישי לחוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962,

כפי שהיה בתוקפו עד יום כ"ב בתמוז התשס"ט (14 ביולי 2009);

"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;

"היתר" - היתר לפי פרקים ה' ו-ו' לחוק התכנון והבנייה או הרשאה לבנייה לפי כל דין, לפי העניין;
"המדד המשוקלל" - מדד המורכב מ-50 אחוזים מדד המחירים לצרכן ו-50 אחוזים מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים;

"הקמה", של מערכת מים או מערכת ביוב - התקנה או שדרוג של מערכת מים או של מערכת ביוב;
"השטח העיקרי לבנייה" - שטחים למטרות עיקריות כמשמעותם בתקנה 9 לתקנות חישוב שטחים, שניתן לבנות בנכס לפי תכנית שבתוקף במועד הדרישה לתשלום;
"חברה שהחלה בפעולות להקמה" - 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;

"חוכר לדורות" - כמשמעותו בחוק המקרקעין;
"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
"חוק התכנון והבנייה" - חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;
"חוק עזר" - חוק עזר של רשות מקומית שבתחומה פועלת חברה, לרבות דין שחברה בתחום רשות מקומית פעלה לפיו מכוח הוראת מעבר בחיקוק;
"יום התחילה" - כמשמעותו בסעיף 26;

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

"יחס ערכי הכינון" - היחס בין ערך הכינון המופחת של מערכות המים ומערכות הביוב לבין ערך הכינון המלא שלהן;

"כללי אמות המידה" - כללי תאגידי מים וביוב (אמות מידה והוראות בדבר הרמה, הטיב והאיכות של השירותים שעל חברה לתת לצרכניה), התשע"א-2011;
"כללי חישוב עלות" - כללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב), התש"ע-2009;

"מדד המחירים לצרכן" ו"מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים" - שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;
"מס ערך מוסף" - כמשמעותו בסעיף 2 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975;
"מפקד הנכסים" - 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 בבוצה ומיתקנים לסילוק שפכים מטוהרים;
"מערכת מים" - כהגדרתה בחוק, למעט מיתקנים המשמשים להפקת מים;
"מקרקעי ציבור" - כהגדרתם בסעיף 107 לחוק המקרקעין;

"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, שיועד, לפי בקשה להיתר שאושרה, לחניית כלי רכב במרתף;

"מתחם פיתוח" - שטח המיועד לפי תכנית למגורים, לתעשייה או לתעסוקה, לרבות שימושים אחרים המותרים באותה תכנית;

"נכס" - לרבות מגרש כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה;

"נכס הבנוי בצפיפות נמוכה" - נכס שייעודו מגורים ששיעור הבנייה המותר בו, לפי בקשה להיתר שאושרה, הוא עד חמש יחידות דיור לדונם;

"נכס פעיל" - כהגדרתו בכללי חישוב עלות;

"ספק אחר" - ספק מים שאינו החברה ואינו הרשות המקומית שבתחומה פועלת החברה;

"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;

"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;

"קולטים פוטו-וולטאיים" - כהגדרתם בתקנות חישוב שטחים;

"קירוי חניה סולרי" - קולטים פוטו-וולטאיים המייצרים קירוי מעל שטח קרקע או שטח בקומת גג של מבנה שיועד לחניה בתוכנית או בהיתר, ששטחם מחושב לפי תקנות חישוב שטחים;

"ריבית החשב הכללי" - כמשמעותה בהודעה בדבר שיעורי ריבית החשב הכללי כפי שהיא מתפרסמת, מזמן לזמן, ברשומות;

"שטח הבנייה" - סך כל שטחי הבנייה המחושבים לפי תקנות חישוב שטחים, למעט שטחי מרתף חנייה;

"תכנית" - תכנית מהתכניות שלפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, לרבות שינוי תכנית כאמור;

"תעריף הבסיס" - תעריף הבסיס של דמי ההקמה למטר מרובע של בנייה;

"תקנות חישוב שטחים" - תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992;

"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 הטילה 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.

פרק ב': דמי הקמה - חישוב עלות ותעריפים

3. העקרונות לקביעת תעריף דמי ההקמה

(א) תעריפי דמי ההקמה נועדו לשקף, בקירוב ככל האפשר, את אומדן העלות לחברות של הקמת מערכות מים ומערכות ביוב ברמה, בטיב, באיכות ובתקנים הנדרשים לפי החוק וכל דין, ולפי המאפיינים של החברות והנכסים המפורטים בסעיף 5.
(ב) דמי ההקמה יוטלו לגבי בנייה לפי שטח הבנייה, ובלבד שלא שולם בשלה תשלום קודם.

4. אופן חישוב העלות לשם קביעת תעריף הבסיס

(א) אומדן העלות לשם קביעת תעריף הבסיס חושב לפי עלות הקמת מערכות המים ומערכות הביוב ושטחי הבנייה, בהתאמות לצפי של עלות ההקמה העתידית ולשטחי הבנייה שלפיהם יוטלו החיובים בעתיד, בהתבסס על נתונים קיימים ואומדנים.

(ב) תעריף הבסיס נקבע כמנה המתקבלת מחלוקת אומדן ערך הכינון הכללי באומדן שטח הבנייה הכללי.

(ג) אומדן ערך הכינון הכללי חושב והותאם לפי הבסיס האמור בפסקה (1) להלן בהתאמות כמפורט בפסקאות (2) עד (6) להלן:

- (1) הבסיס לחישוב הוא סך כל ערכי הכינון המלא של מערכות המים ומערכות הביוב בחברות, לרבות אומדני עלות מרכיבי מערכות המים ומערכות הביוב שבעת הכנת מפקדי הנכסים היו בשלבי הקמה;
- (2) על הבסיס האמור בפסקה (1) נוסף אומדן עלות מרכיבי מערכות המים ומערכות הביוב שצוינו כנכסים חסרים באישורי מפקדי הנכסים;
- (3) על התוצאה של פסקאות (1) עד (2) נוספו 20 אחוזים, לשם התאמה לאומדן עלויות הפיתוח העתידיות בהתחשב במורכבות הביצוע במתחמים מבונים ובדרישות מעודכנות הנובעות, בין השאר, מהצורך בהגדלת קטרים, מטכנולוגיות חדשות ומכל דין;
- (4) על התוצאה של פסקאות (1) עד (3) נוספו 5 אחוזים לכיסוי הוצאות בשל תקורה לגבי פיקוח, בטיפול בהקמה של מערכות המים ומערכות הביוב ובהטלה וגבייה של דמי ההקמה;
- (5) על התוצאה של פסקאות (1) עד (4) נוספו 12 אחוזים לכיסוי הוצאות מימון ובשל סיכונים ואי-ודאות הכרוכים בפעילות של הקמת מערכות מים ומערכות ביוב ובגבייה של דמי ההקמה;
- (6) על התוצאה של פסקאות (1) עד (5) נוספו הפרשי הצמדה של המדד המשוקלל לחודש נובמבר 2014 לעומת המדד המשוקלל לחודש ינואר 2009.
- (ד) אומדן שטח הבנייה הכללי חושב והותאם כמפורט להלן:

- (1) הבסיס לחישוב הוא השטחים שלפיהם נקבעו בשנת 2008 חיובי הארנונה לשטחים מבונים ברשויות המקומיות שהן בעלות מניות בחברות, כפי שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בפרסום בדבר הרשויות המקומיות בישראל;
- (2) בשל השיטות השונות הנהוגות ברשויות המקומיות לצורך חיובי ארנונה, הותאם סך כל נתוני השטחים האמורים בפסקה (1) לשטח הבנייה, ולאחר התאמה זו הוכפל ב-1.25 נוכח הגידול שחל במהלך השנים בשטחיהן של יחידות דיור ובהתחשב בשטחים שיחויבו בדמי הקמה.

5. חישוב העלות לצורך קביעת התעריפים לפי מאפייני החברות והנכסים

[תיקון התשע"ט (מס' 2)]

- (א) תעריף הבסיס של דמי ההקמה למטר רבוע שטח בנייה הוא כאמור בחלק א' בתוספת הראשונה.
- (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 שיייוסף בכל חברה כאמור נקוב לצד שמה בטור 1 בחלק ב' בתוספת הראשונה.

(ג) בחברה שבה יחס ערכי הכינון נמוך מ-0.50, ייוסף 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 שיייוסף בכל חברה כאמור נקוב לצד שמה בטור 2 בחלק ב' בתוספת הראשונה.

(ד) לגבי נכס הבנוי בצפיפות נמוכה ייוסף לתעריף הבסיס או לתעריף האמור בסעיף קטן (ב), לפי העניין, סכום השווה ל-35 אחוזים מן התעריפים האמורים; הסכום למטר רבוע שיייוסף לגבי נכס כאמור בכל חברה נקוב לצד שמה בטור 4 בחלק ב' בתוספת הראשונה.

6. תעריפי דמי ההקמה לחברות השונות

תעריפי דמי ההקמה למטר רבוע שטח בנייה בכל חברה, שחושבו כאמור בסעיף 5, 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.

7. דמי ההקמה לגוף עתיר שטח

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

(ב) מצאה החברה כי יש ממש בבקשה כאמור בסעיף קטן (א), תיתן לגוף עתיר שטח פטור חלקי; שיעור הפטור לא יעלה על 60%, ופטור בשיעור העולה על 30% טעון אישור של הממונה; בקשה לאישור הממונה תוגש לפי סעיף קטן (ד).

(ג) תשובת החברה לגוף עתיר שטח לעניין בקשה לפי סעיף קטן (א) תהיה מנומקת ותינתן בתוך 45 ימים מיום הגשתה; 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 הפונה לממונה לשם קבלת אישורו לפי סעיף קטן (ב) תכלול בפנייתה את נימוקיה וכן ראיות על כך שמבקש הפטור הוא גוף עתיר שטח, ותצרף אליה את בקשתו, ואם מבקש הפטור הגיש השגה לפי סעיף קטן (ג) - גם את ההשגה ואת תגובת החברה.

(ה) חברה שהחליטה לתת לגוף עתיר שטח פטור חלקי בשיעור שאינו עולה על 30% תודיע על כך לממונה; בהודעתה תכלול החברה את נימוקיה וכן ראיות וצורפות כאמור בסעיף קטן (ד); 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 לפי סעיף זה 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.

(ח) על תוספת בנייה במתחם של גוף עתיר שטח ותיק יחולו הוראות אלה:

(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 בחיסכון 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 זה, אם החברה מורשית לפי דין או הסכם להקים את מערכות המים ומערכות הביוב במתחם 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.

8. חיוב לפי עלויות במקרים חריגים

(א) 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 אלה.

(ב) קודם להגשת בקשה לממונה לפי סעיף קטן (א) תודיע החברה לבעל הנכס על כוונתה להגיש את הבקשה ותיתן לו הזדמנות להגיב על כך; בהודעתה תציין החברה פרטים בדבר הנכס ובדבר מערכת המים או מערכת הביוב שהקימה או שבכוונתה להקים לצורך השימוש בנכס ובדבר העלויות הכרוכות בכך, וכי הוא רשאי להגיב בתוך 30 ימים.

(ג) בחלוף 30 הימים האמורים בסעיף קטן (ב), רשאית חברה להגיש את בקשתה לממונה; בבקשתה תציין החברה את הפרטים האמורים בסעיף קטן (ב), ותצרף העתק מהודעתה לבעל הנכס וכן מתגובתו, אם ניתנה; הממונה רשאי לדרוש מהחברה פרטים נוספים.

(ד) התנגד בעל הנכס לבקשה האמורה, לא יאשר הממונה את הבקשה, במלואה או בחלקה, אלא לאחר ששקל את עמדת בעל הנכס בתגובתו לפי סעיף קטן (ב).

(ה) הממונה רשאי לדחות את הבקשה לפי סעיף זה 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.

פרק ג': הטלת דמי הקמה ותשלומם

9. הטלת חובה לשלם דמי הקמה

(א) חברה תטיל על בעל נכס חובה לשלם דמי הקמה, בהתקיים האמור באחת מן הפסקאות (1), (3) ו-(4), והיא רשאית להטיל על בעל נכס חובה לשלם דמי הקמה בהתקיים האמור בפסקה (2):

(1) אושרה בקשה להיתר לבנייה בנכס;

(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;

(3) החברה חיברה את הנכס לראשונה לאספקת מים או להזרמת ביוב;

(4) נודע לחברה שקיימת בנייה חורגת בנכס.

(ב) תנאי להטלת חובת תשלום דמי הקמה בהתקיים האמור בסעיפים קטנים (א) (1) ו-(4) 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 האמור בסעיף קטן (א) (3) -

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

(2) יראו חיבור של נכס לאספקת מים, המחליף חיבור קודם של אותו נכס לאספקת מים באמצעות ספק אחר, כחיבור לראשונה, זולת אם בעל הנכס המחיה 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.

(ד) בחיוב לפי סעיף קטן (א) -

(1) 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;

(2) 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.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (א), חברה שהתקשרה עם גורם מפתח של מתחם פיתוח בהסכם שאישר הממונה ולפיו ההקמה של מערכת המים ומערכת הביוב בתוך מתחם הפיתוח, או אחת מהן, כולן או חלקים מהן, תתבצע באמצעות הגורם המפתח או מי מטעמו, תפחית מכלל דמי ההקמה שבהם יחויבו בעלי הנכסים במתחם הפיתוח לפי פסקאות (1), (3) או (4) שבסעיף קטן (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.

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

10. חישוב סכום דמי ההקמה

(א) 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.

(ב) השטח שלפיו יחושב סכום דמי ההקמה בבנייה שאושרה לגביה בקשה להיתר, הוא שטח הבנייה החדשה שאושרה כאמור, ואם לא נמצאה הבקשה להיתר - שטח הבנייה החדשה כפי שהיה מחושב לצורך הגשת בקשה להיתר במועד המצאת הדרישה לתשלום.

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

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (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) 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.

11. תשלום קודם

[תיקונים: התשע"ז, התשפ"ג (מס' 2)]

(א) על אף האמור בסעיף 10(א) עד (ג) -

(1) שולם לגבי בנייה בנכס תשלום קודם, לא ייכלל שטח אותה בנייה בחישוב השטח שלפיו יחושב סכום דמי ההקמה;

(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 (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 (א) ו-(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 התחילה, לרבות בניין שנהרס שהקמתו נעשתה בהיתר, בנכס שחובר לפני יום התחילה בידי הרשות המקומית או החברה או בדרך אחרת כדין לאספקת מים באמצעות מערכת מים או להזרמת ביוב באמצעות מערכת ביוב ובלבד שאם היתה הבנייה בנייה חורגת, הוכח כי חלפו שבע שנים לפחות מאז הקמת אותה בנייה ומאז תחילת פעילותה של החברה או צירופו של השטח שבו מצוי הנכס לתחומה, לפי העניין, לא הוצא לגבי אותה בנייה צו הריסה מינהלי או שיפוטי שהפך חלוט ולא תלוי ועומד הליך מינהלי או שיפוטי בקשר להריסתה או לעבירה הכרוכה בהקמתה;

(א1) קירוי חניה סולרי שהקמתו החלה לפני יום ה' בטבת התשצ"א (31 בדצמבר 2030) והמשמש בפועל לחניית כלי רכב.

(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.

12. יחידות דיור נוספות

(א) 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.

(ב) 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 (א).

13. חישוב דמי הקמה שהוטלו לפני היתר

(א) התקיים התנאי האמור בסעיף 9(א)(2) 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 (ב).

(ב) סכום המקדמה שהחברה רשאית להטיל בהתקיים האמור בסעיף קטן (א) 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).

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

(ד) שולמו דמי הקמה לפי סעיף קטן (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.

פרק ד': דרישת תשלום ופירעונה

14. דרישה לתשלום דמי הקמה ופירעונה

- (א) חברה תמציא לבעל נכס החייב בדמי הקמה דרישת תשלום הערוכה לפי התוספת הרביעית (להלן - דרישת תשלום).
- (ב) דרישת התשלום תומצא סמוך לאחר המועד שבו התקיים אחד התנאים שבסעיף 9(א)(1), (2) או (4), וסמוך לפני המועד שבו צפוי להתקיים התנאי האמור בסעיף 9(א)(3).
- (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 תוקפה אלא אם כן ניתן היתר; פקע תוקפה של הדרישה, תמציא החברה לבעל הנכס דרישת תשלום חדשה לפי סכום דמי ההקמה במועד המצאתה.
- (ד) דרישת תשלום שהומצאה בשל קיום התנאי שבסעיף 9(א)(2) תיפרע בתוך שלושה חודשים ממועד מסירתה.
- (ה) דרישת תשלום שהומצאה בשל קיום התנאי שבסעיף 9(א)(3) 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.
- (ו) דרישת תשלום שהומצאה בשל קיום התנאי שבסעיף 9(א)(4) תיפרע בתוך שלושה חודשים ממועד מסירתה, ואולם החברה תבטל אותה אם בעל הנכס הרס את הבנייה החורגת בתוך התקופה האמורה.
- (ז) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום, או באי-המצאתה של דרישת תשלום, כשלעצמם, כדי לגרוע מחובת בעל הנכס לשלם לחברה דמי הקמה לפי כללים אלה.

15. בירור בדבר דרישת התשלום

- (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; בקשה לבירור תהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת החמישית.
- (ב) 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.
- (ג) העניינים שלגביהם ניתן להגיש בקשה לבירור, הם אלה:
- (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.
- (ד) החברה תמציא למבקש הודעה בכתב על תוצאות הבירור שערכה בתוך 60 ימים מיום קבלת הבקשה לבירור.

16. החזר תשלום יתר

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 הצרן כהגדרתה בסעיף 35 לכללי אמות המידה.

17. החזר תשלום בשל אי-ביצוע בנייה

(א) ביקש בעל נכס מהחברה להשיב לו את מלוא דמי ההקמה שהוטלו עליו לפי סעיף 9(א)(1), שהתקופה להוצאת ההיתר לפי הבקשה להיתר הסתיימה והארכתה לא התבקשה או התבקשה וסורבה, או שההיתר שניתן לפיה פקע וחיידושו 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; לא בוצע ההחזר 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 ההחזר.

(ב) ביקש בעל נכס מהחברה להשיב לו חלק מדמי ההקמה 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 הפרשי הצמדה לפי שיעור שינוי מדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני יום ההחזר לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום התשלום, ואם שילם בתשלומים - לפני יום כל תשלום ששולם לאחר סילוק סכום דמי ההקמה שהיה עליו לשלם כאמור; לא בוצע ההחזר בתוך 60 ימים מן היום שבו התקבלה בקשת בעל הנכס כאמור, יראו את סכום הפרש האמור כתשלום יתר, ויחולו הוראות סעיף 16, ולעניין סעיף 35 לכללי אמות המידה יראו את המועד שבו הפך הסכום לתשלום יתר כמועד ההחזר.

18. המצאה של דרישת תשלום והודעות

המצאה של דרישת תשלום ושל הודעות החברה לפי פרק זה תיעשה באחת הדרכים המנויות בסעיף 147(א) לחוק.

19. שמירת זכויות וסמכויות

אין בהוראות פרק זה כדי למנוע פנייה לרשות 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.

פרק ה': הוראות שונות

20. חשבון נפרד ושימוש בכספים

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.

21. עדכון מפקד הנכסים

[תיקון התשע"ט (מס' 2)]

בעת עדכון מפקד הנכסים לפי סעיף 30 לכללי חישוב עלות, יופחתו מערך הכינון המלא ומערך הכינון המופחת 83% מהיטלי הביוב, היטלי הנחת הצינורות ודמי ההקמה שהיתה החברה זכאית לקבל בתקופה שמיום תחילת פעילות החברה או העדכון האחרון, לפי המאוחר מביניהם, עד היום האחרון של השנה שלגביה הגישה החברה לאחרונה דוח שנתי.

22. שותפים בנכס

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

23. מס ערך מוסף

התעריפים הנקובים בכללים אלה אינם כוללים מס ערך מוסף.

24. הצמדה, עדכון ועיגול סכומים

(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.

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

(ג) מוזגו חברות, יחושב 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 המתמזגות בתחומיהן ערב המיזוג; לעניין זה יראו הצטרפות של רשות מקומית לחברה כמיזוג חברות, ואת הרשות המקומית שהצטרפה כאמור - כאחת מן החברות המתמזגות.

(ד) הוקמה חברה חדשה, יחושב 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, יראה השבר שהוא חצי אגורה או יותר כאגורה שלמה ושבר שהוא פחות מחצי אגורה - בטל.

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

25. תוספת לדמי ההקמה או הפחתה שלהם בשל עלויות מיוחדות

[תיקון התשע"ט (מס' 2)]

(א) חברה רשאית, באישור הדיריקטוריון, ובלבד שנכח בהצבעה דירקטור חיצוני אחד לפחות, להגיש למועצת הרשות בקשה מנומקת בליווי תחשיב, לשינוי תעריף דמי ההקמה בתחומה כאמור בסעיפים קטנים (ב) או (ג); בקשה כאמור תוגש עד יום 1 באוקטובר של כל שנה; אישרה מועצת הרשות 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.

(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 משטרתי, 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) ו-(ב), לפי העניין סכום השווה במצטבר לעד 10 אחוזים מן התעריפים האמורים.

(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) ו-(ב), 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 לפנייה בעניין זה; החליטה מועצת הרשות להפחית את התעריפים האמורים יתוקן טור 3 בחלק ב' בתוספת הראשונה בהתאם לכך והסכום שיופחת למטר רבוע ייכתב בו.

(ד) הגשת בקשה כאמור בסעיף קטן (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).

25. חיוב בנייה חורגת במקרים מיוחדים

(תיקון התשע"ז)

על אף האמור בסעיף 11(ד)(1), חברה רשאית, באישור הדירקטוריון, ובלבד שנכח בהצבעה דירקטור חיצוני אחד לפחות, ובאישור מועצת הרשות, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, לחייב בתשלום דמי הקמה בנייה חורגת, באופן שלא יראו כאילו שולם בעדה תשלום קודם; החברה תנמק את בקשתה לקבלת אישור כאמור של מועצת הרשות, ותצרף לבקשה את החלטת הדירקטוריון, וכן ראיות בדבר היות הבנייה חורגת וראיות המעידות כי לא שולם בפועל בעד אותה בנייה חורגת תשלום קודם.

25.ב. תאגידים הרריים מיוחדים

[תיקון התשע"ט (מס' 2)]

על חברות המנויות בתוספת השישית יחול סעיף 5 בשינויים אלה:

(1) לגבי חברה שקיבלה מענק מדינה להקמת תשתיות ביוב, עד למועד שתורה לה מועצת הרשות בשים לב לסכום המענק שקיבלה ולקצב הבנייה בתחומה יקראו את סעיף 5(ב) כאילו במקום "32.8 אחוזים" נאמר "19.8 אחוזים".

(2) יקראו את סעיף 5(ד) כאילו במקום "35 אחוזים" נאמר "15 אחוזים".

26. תחילה ותחולה

(א) תחילתם של כללים אלה ב-1 בחודש השני שלאחר יום פרסומם (בכללים אלה - יום התחילה), למעט סעיף 27(ז) שתחילתו ביום י"ב בניסן התשע"ה (1 באפריל 2015).

(ב) הוראות סעיף 9(ה) יחולו לגבי הסכם בין חברה לגורם מפתח שנחתם ושהממונה אישר ביום פרסומם של כללים אלה (להלן - יום הפרסום), 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.

27. הוראות מעבר

(תיקון התשע"ז)

(א) בסעיף זה, "דרישה קודמת" - דרישה לתשלום היטל ביוב או היטל הנחת צינורות שערכה החברה או הרשות המקומית שהחברה פועלת בתחומה ושהנכס נמצא בתחומה, כדן, והומצאה לבעל הנכס לפני יום התחילה, בין שהיתה לגבי שטח קרקע ובין שהיתה לגבי שטח בנייה;

(ב) לא הומצאה לבעל נכס דרישה קודמת, לא תטיל עליו החברה לשלם היטל ביוב או היטל הנחת צינורות אף אם היתה מוסמכת לעשות כן לפני יום התחילה.

(ג) בכפוף להוראות סעיף 11, 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 יום התחילה וההיתר לא ניתן עד יום התחילה;
(2) נודע לחברה שקיימת בנייה חורגת בנכס לפני יום התחילה, והבנייה החורגת לא נהרסה עד יום התחילה.
(ד) הומצאה לבעל נכס דרישה קודמת ביום ה' בניסן התשע"ה (25 במרס 2015) או אחריו ולפני יום התחילה, תבטלה החברה לבקשת בעל הנכס ותחליפה בדרישה לתשלום דמי הקמה לפי כללים אלה, אף אם העילה להמצאת הדרישה הקודמת התקיימה לפני יום הפרסום.

(ה) נחתם הסכם שאישר הממונה, בין חברה או רשות מקומית שבשטחה פועלת חברה לבין גורם מפתח לפני יום הפרסום והוראות סעיף 9(ה) אינן חלות עליו לפי סעיף 26(ב) (להלן בסעיף זה - הסכם הפיתוח הקודם), רשאית החברה, על אף האמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג), לגבות תשלומים, לרבות היטלי ביוב והיטלי הנחת צינורות או חלקים מהם, לפי תנאי הסכם הפיתוח הקודם במקום דמי הקמה לפי כללים אלה, למשך תקופה של שנה מיום התחילה; 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 כללים אלה.
(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 המתואם" - שטח בנייה במטרים רבועים, שהזכויות לבנייתו היו קיימות לפי תכנית שהיתה בתוקף בעת ביצוע התשלום הקודם לקרקע, המחושב לפי הנמוך מבין אלה:

(א) מחושב 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;

(ב) מחושב כמנה המתקבלת מחלוקת סכום התשלום הקודם לקרקע בתוספת הצמדה, בתעריף דמי ההקמה שבדרישת התשלום שהוצאה לפי כללים אלה כאמור; בפסקת משנה זו, "הצמדה" - הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מהמדד שהיה ידוע בעת ביצוע התשלום הקודם ועד המדד הידוע ב-1 בינואר בשנה שבה הוצאה דרישת התשלום לפי כללים אלה;

(2) שולם תשלום קודם לקרקע ודרישת תשלום לפי כללים אלה 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) 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) חל עליה, וכל קרקע שהוכח כי שולם בשלה תשלום קודם.

(ז) בכפוף להוראות סעיף 27(ד), חברה רשאית עד יום התחילה לגבות היטל ביוב והיטל הנחת צינורות לפי חוקי עזר 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;

"היטל הנחת צינורות" - להוציא מרכיב 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.

(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.

28. הוראת שעה

[תיקון התשפ"ג (מס' 2)]

בתקופה שמיום פרסומם של כללים אלה, יראו כאילו בסעיף 2, בהגדרה "שטח הבנייה" בסופה נאמר "וקירו חניה סולרי".

תוספת ראשונה

(סעיפים 5, 6, 10, 13, 24 ו-25)

חלק א': תעריף הבסיס

תעריף הבסיס של דמי ההקמה הוא 89.51 שקלים חדשים למטר מרובע, לא כולל מס ערך מוסף.

2 חלק ב': תעריפי דמי הקמה 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) לכללים אלה.

3 תוספת שנייה

(סעיף 9(ג)(2))

טופס המחאה וויתור על זכויות לגבי תשתית אספקת מים של ספק אחר

4 תוספת שלישית

(סעיף 9(ו))

5 תוספת רביעית

(סעיף 14(א))

6 תוספת חמישית

(סעיף 15(א))

תוספת שישית

(סעיף 25א)

1. אל עין בע"מ;

2. הרי נצרת מפעלי מים וביוב בע"מ;

3. התנור מים וביוב בע"מ;

4. כפרי גליל תחתון בע"מ;

5. מי גליל בע"מ;

6. מי עירון בע"מ;

7. סובב שפרעם בע"מ;

8. פלג הגליל החברה האזורית למים וביוב בע"מ.

ו' בניסן התשע"ה (26 במרס 2015)

אלכסנדר קושניר

יושב ראש מועצת הרשות הממשלתית למים ולביוב

[1.] ק"ת 7505, התשע"ה (31.3.2015), עמ' 1110.

תיקונים: ק"ת 7591, התשע"ו (30.12.2015), עמ' 422;

ק"ת 7749, התשע"ז (28.12.2016), עמ' 406;

ק"ת 7912, התשע"ח (28.12.2017), עמ' 618;

ק"ת 8135, התשע"ט (30.12.2018), עמ' 1620;

ק"ת 8240, התשע"ט (30.6.2019), עמ' 3418 [התשע"ט (מס' 2)];

ק"ת 8308, התש"ף (30.12.2019), עמ' 228;

ק"ת 9025, התשפ"א (28.12.2020), עמ' 1072;

ק"ת 9830, התשפ"ב (26.12.2021), עמ' 1268;

ק"ת 10458, התשפ"ג (27.12.2022), עמ' 608;

ק"ת 10741, התשפ"ג (31.7.2023), עמ' 2321 [התשפ"ג (מס' 2)].

[2.] התעריף הנקוב בחלק א' לתוספת הראשונה וכלל התעריפים המפורטים לכל תאגיד (שהושמטו ע"י מערכת "דינים"),

עודכנו לאחרונה בק"ת 11034, התשפ"ד, עמ' 1171, החל ביום 1.1.24.

[3.] התוספת השניה הכוללת טפסים - הושמטה ע"י מערכת "דינים".

[4.] התוספת השלישית הכוללת טפסים - הושמטה ע"י מערכת "דינים".

[5.] התוספת הרביעית הכוללת טפסים - הושמטה ע"י מערכת "דינים".

[6.] התוספת החמישית הכוללת טפסים - הושמטה ע"י מערכת "דינים".

//