

## קו פרשת המים

ביטול היטלי הביוב העירוניים וקביעת תעריפים אחידים הם בשורה מצוינת ליזמים

עו"ד ירון נדס ועו"ד ירון אקשטיין  
08:39, 12.05.15



המייל האדום | תגובה לכתבה | הדפסת כתבה

רשות המים עשתה מהלך משמעותי במשק המים והביוב בתחילת אפריל, כשפרסמה תקנות המבטלות את היטלי הביוב וקובעות "קו הקמה" בתעריף אחיד לכל הארץ (עם מקדמים לרשויות מיוחדות). התעריף הארצי הבסיסי יעמוד על 76.72 שקל למ"ר, בתוספת מע"מ. לתעריף זה יש להוסיף את התעריף שנקבע לתאגיד שהוגדר "הררי" ובהתאם לתעריף לבנייה בצפיפות נמוכה/גבוהה.

קראו עוד בכלכליסט:

- [הזרמת שפכים בגוש דן: החוק נשפר לביוב](#)
- [חיים ביבס: "אין צורך בוועדה נוספת בנושא תאגידי המים והביוב"](#)
- [הקשר בין קבלה מעשית לעולם העסקים](#). (תוכן שיווקי)

בנוסף לתעריף הארצי האחיד מביאות התקנות החדשות עוד שינויים מהותיים בגבייה: שטחי בנייה של מרתפי חניה אינם חייבים בתשלום היטל, חיובים מופחתים לגופים "עתידי שטח" ותשלום היטל עבור הבנייה בלבד, בלי חישוב רכיב הקרקע.

המהלך הנכונה נועד להסדיר את הכללים בדבר מימון התשתיות של תאגידי המים והביוב, שנקבע עד היום בהסדרי ביניים, ירושה מהתקופה בה משק המים והביוב נוהל על ידי הרשויות המקומיות. משמעותו של המהלך - מימון התשתיות המוניציפליות באמצעות היטלי פיתוח (מים וביוב) שהוטלו מכוח חוקי עזר מקומיים עבר מן העולם. מעתה, ימונו התשתיות המוניציפליות לפי כללים ארציים שיחולו על כל התאגידים. עד כה נסמכו תאגידי המים על הוראות שעה, שאפשרה להם להמשיך ולגבות היטלי מים וביוב מכוח חוקי העזר העירוניים שהם ירשו מהרשות המקומית. מצב זה יצר חוסר בהירות לגבי סמכויות התאגידים בעניין גביית היטלי פיתוח והובילה לתובענות ייצוגיות שתקפו את החיובים שהשתיתו תאגידי המים. בעקבות התובענות הללו אף תוקנה הוראת השעה כמה פעמים.

אין ספק כי מצב הביניים שבין הקמת התאגידים ועד להתקנת כללי דמי ההקמה לא היטיב עם משלמי היטלים, ועל כן התקנת כללים שאמורים לתת מענה אחיד לשאלת מימון התשתיות של התאגיד היא פעולה ברוכה. זאת ועוד, יצירת תעריפים ארציים אחידים תוסיף גם היא אלמנט של יציבות וודאות אצל הנישומים, בעיקר אצל יזמי נדל"ן וקבלנים.

לכן, המשמעות של התקנת דמי ההקמה והעברתם מן העולם של חוקי העזר מרחיקת לכת, הן לתאגידי המים והן לנישומים.



הוראה משמעותית בכללי דמי ההקמה נוגעת לשאלה מה יעלה בגורל נכס שבעת פרסום הכללים כבר בנוי ואינו מהווה בנייה חריגה או בנייה ללא היתר. עד היום, תאגידי המים (כמו גם הרשויות המקומיות) נהגו להתעלם מעילות החיוב הקבועות בחוקי העזר שלהן ולחייב גם נכסים קיימים, מבלי שהתקיימה עילת חיוב, בטענה כי לא שולמו בגינם היטלים. על פי כללי דמי ההקמה, רואים בכל בניין שהיה קיים או החלה בנייתו לפני פרסום הכללים ככזה ששולמו בגינם היטלי פיתוח או תשלומי אחרים, או במילים אחרות, הבניין הפטור מתשלום דמי הקמה. להערכתנו,

תאגידי המים לא יתנו להוראה כזו לעבור "בשקט" וכבר ניתן לצפות את הלחץ שיפעילו על רשות המים במטרה לבטל או לפחות לרכך את ההוראה. ניסיון העבר מלמד שהנסח שפורסם אינו בבחינת סוף פסוק ורשות המים מתקנת את הכללים שהיא מתקינה תוך כדי תנועה.

כללי דמי הקמה מהווים מהפכה בתחום של היטלי הפיתוח ומימון תשתיות המים והביוב, וצפויים מאבקים רבים בין הנישומים לתאגידי המים בעקבות פרסומם. לכן מומלץ כתמיד – ובייחוד כאשר מדובר בכללים "בוסריים" – להעביר כל חיוב שמושת לפי כללים אלו ו/או לפי חוקי העזר לבדיקה מקצועית.

הכותבים הם עורכי דין במשרד בן אליעזר העוסק במיסוי עירוני