כללי תאגידי מים וביוב (העברת נכסים), תשע"ט-2019

רשויות ומשפט מנהלי – רשויות מקומיות – אספקת מים

רשויות ומשפט מנהלי – רשויות מקומיות – תאגידי מים וביוב

רשויות ומשפט מנהלי – תשתיות – מים – אספקת מים ברשויות

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | מטרות | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | הגדרות | [Go](#Seif2) | 2 |
| סעיף 3 | העברת נכסים תפעוליים לחברה | [Go](#Seif3) | 2 |
| סעיף 4 | מפקד נכסים והערכת שווי | [Go](#Seif4) | 2 |
| סעיף 5 | העברת מקרקעין | [Go](#Seif5) | 2 |
| סעיף 6 | חישוב שווי הנכסים המועברים | [Go](#Seif6) | 2 |
| סעיף 7 | אופן הקצאת המניות | [Go](#Seif7) | 3 |
| סעיף 8 | העברת נכסים תמורת הלוואה | [Go](#Seif8) | 3 |
| סעיף 9 | הוראת מעבר | [Go](#Seif9) | 3 |

כללי תאגידי מים וביוב (העברת נכסים), תשע"ט-2019[[1]](#footnote-1)\*

בתוקף סמכותה לפי סעיף 11(א) לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001 (להלן – החוק), לאחר התייעצות עם הממונה, קובעת מועצת הרשות הממשלתית למים ולביוב כללים אלה:

1. כללים אלה נועדו להסדיר את אופן העברת הזכויות בנכסים התפעוליים ששימשו ערב הקמת החברה את משק המים והביוב של הרשות המקומית לחברה לפי סעיף 11 לחוק.

מטרות

2. בכללים אלה –

הגדרות

"מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"מחירון" – כהגדרתו בכללי המים (תעריפים למתן שירותי תשתית), התשע"א-2011, או שווי הנכס לפי החלטת הממונה או מי שהוא הסמיכו לכך במקרה שנכס מסוים אינו נכלל במחירון;

"נכסים תפעוליים" – כמשמעותם בסעיף 9(א) לחוק;

"ערך כינון" – סך כל ערכי הכינון המופחתים כמשמעותם בסעיף 1 לכללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב), התש"ע-2009.

3. רשות מקומית שהקימה חברה תעביר לחברה את כל זכויותיה בנכסים התפעוליים ששימשו ערב הקמת החברה את משק המים והביוב של הרשות המקומית, לפי סעיף 9 לחוק.

העברת נכסים תפעוליים לחברה

4. (א) רשות מקומית תכין מפקד נכסים והערכת שווי לנכסים לפי כללים אלה; מפקד הנכסים יהיה חלק בלתי נפרד מהסכם העברת הנכסים בהתאם להוראות סעיף 11(ב) לחוק; הממונה או מי שהוא הסמיכו לכך, יאשר את מפקד הנכסים יחד עם אישור ההסכם.

מפקד נכסים והערכת שווי

(ב) בכל סעיף במפקד הנכסים יפורט מקור הנתונים שעל בסיסם הוערך שווי הנכס ויצורפו מסמכים לפי הוראות הממונה לעניין עריכת מפקד הנכסים העביר לחברה; הממונה או מי שהוא הסמיכו לכך רשאי לאשר את מפקד הנכסים ושוויים על בסיס נתונים אלה, נתוני השוואה או נתוני אומדן לפי שיקול דעתו המקצועי הבלעדי.

(ג) נערך מפקד נכסים טרם פרסום כללים אלה, יאשר הממונה או מי שהוא הסמיכו לכך את מפקד הנכסים והערכת שוויים כאמור בסעיף קטן (א), על בסיסו של מפקד הנכסים שקדם לפרסום כללים אלה.

5. (א) הרשות המקומית תעביר לחברה זכויות חכירה מותנות ל-49 שנים בנכסים תפעוליים שהם קרקע או מחוברים למקרקעין ולא ניתנים להפרדה לפי סעיפים 11 עד 13 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

העברת מקרקעין

(ב) טרם העברה כאמור בסעיף קטן (א), תצהיר הרשות המקומית כי הנכסים כאמור שבהם מועברות הזכויות לחברה תואמים את ייעודם בתכנית בניין עיר וכי התקיימו כל ההליכים המאפשרים העברת זכויות החכירה לחברה ושימוש של החברה.

6. שווי הנכסים המועברים יהיה לפי ערך הכינון של אותם הנכסים ולפי העקרונות האלה:

חישוב שווי הנכסים המועברים

(1) פחת יחושב על בסיס גיל הנכס ביום ביצוע מפקד הנכסים, יחסית לגיל המרבי של הנכס כפי שהוא במחירון;

(2) ערך הכינון של הנכסים המועברים יהיה על בסיס הוצאות מוכרות בפועל בחמש השנים האחרונות, מוצמדות למדד; לא אותרו הוצאות בפועל או עלה גיל הנכס על חמש שנים יהיה ערך הכינון של הנכס לפי המחירון;

(3) ערך הכינון לא יכלול מס ערך מוסף;

(4) ערך הכינון יכלול תוספת תקורה לכיסוי הוצאות בסכום של 10% למדידות, תכנון ופיקוח לקויים ותוספת תקורה לכיסוי הוצאות כאמור בסכום של 12% לתחנות שאיבה, קידוחים ובריכות;

(5) במקרים שבהם המחירון אינו מספק מענה נאות בשל נסיבות המיוחדות לרשות המקומית או בשל רכיבים שאינם כלולים בו, ואין דוגמה לעלויות בפועל, הרשות המקומית תפרט את הנסיבות ואת אופן תמחור העלויות הנגזרות מהן, ותצרף תחשיב מדויק; הממונה או מי שהוא הסמיכו לכך יחליט על ערך הכינון לפי שיקול דעתו המקצועית; החליט הממונה כאמור תחייב החלטתו את החברה ואת הרשות המקומית;

(6) שווי מרכיב הקרקע במקרקעין המועברים בחכירה לדורות יהיה בנפרד משווי הנכסים המחוברים לאותם מקרקעין, לפי העלות ההיסטורית בפועל לרשות המקומית בעד זכויותיה במקרקעין, בצירוף הצמדה למדד;

(7) ההכרה בעלות תבוסס על הוכחת הוצאה בפועל של הרשות המקומית; לעניין זה תוכר כהוצאה בפועל עלות לרשות המקומית כתוצאה מהפקעת קרקע, איחוד וחלוקת קרקע או רכישת קרקע; לרשות מקומית שלא הוכיחה הוצאה בפועל או לא הוכיחה את זכויותיה בקרקע, יוערך שווי הקרקע בקרקע המוחכרת בשווי אפס;

(8) לרשות המקומית לא ישולם תשלום נוסף בהארכת תקופת החכירה לחברה;

(9) שווי הנכסים המחוברים לקרקע יחושב לפי ערך נכס שאינו מקרקעין ויצורף לשווי הקרקע כאמור בסעיף זה.

7. (א) חלק הנכסים שתעביר הרשות המקומית לחברה בתמורה להקצאת מניות בחברה לא יפחת מ-70%, ואם מתקיים האמור בסעיף 8(א) סיפה – 60%, משווי הנכסים לפי כללים אלה.

אופן הקצאת המניות

(ב) התמורה בעד 100% שווי הקרקע כפי שחושבו לפי כללים אלה תתקבל באמצעות הקצאת מניות בחברה.

(ג) אין באמור בסעיף קטן (א) כדי לפגוע בתוקפם של הסכמים שנחתמו לפני תחילתם של כללים אלה בין המדינה לבין רשויות מקומיות, שבהם אושרה העברת חלק קטן יותר מ-70% מהנכסים בתמורה להקצאת מניות בחברה.

8. (א) חלק הנכסים שתעביר הרשות המקומית לחברה בתמורה להלוואה לא יעלה על 30% משווי הנכסים לפי כללים אלה; ואולם רשויות מקומיות שהקימו חברה המשותפת ל-2 רשויות ומעלה או חברה אזורית ורשות מקומית המונה מעל 250,000 תושבים שהקימה חברה, רשאיות להעביר לחברה בדרך של הלוואה עד 40% משווי הנכסים.

העברת נכסים תמורת הלוואה

(ב) החברה תפרע את ההלוואה בתשלומים שווים שיתפרסו על פני 15 שנה, בתנאים שיפורטו במסמך שיצורף כחלק בלתי נפרד להסכם העברת הנכסים ושאישר הממונה.

(ג) הרשות המקומית והחברה רשאיות, באישור הממונה, להסכים ביניהן על תנאים לפירעון מוקדם של ההלוואה.

(ד) החלק שתעביר חברה לרשות המקומית בדרך של הקצאת מניות יהיה לפי סעיפים קטנים (א) עד (ג).

9. אין בכללים אלה כדי לשנות מפקד נכסים וחישוב שווי שאושר טרם תחילתם, בין אם ניתנה תמורה והוקצו מניות ובין אם לאו.

הוראת מעבר

כ"ב באייר התשע"ט (27 במאי 2019) גיורא שחם

יושב ראש מועצת הרשות

הממשלתית למים ולביוב

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](http://www.nevo.co.il/advertisements/nevo-100.doc)

1. \* פורסמו [ק"ת תשע"ט מס' 8229](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-8229.pdf) מיום 3.6.2019 עמ' 3294. [↑](#footnote-ref-1)