

דר' מאיר אמיר ושות'

ייעוץ, תכנון, ניהול

וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management

& consulting Ltd

חוות דעת מומחה

חוות דעת כלכלית המוגשת לבית המשפט

ת"א 15763-02-15

רמי לוי שיווק השקמה בע"מ והוריזון גולד השקעות בע"מ נ' חברת הגיחון בע"מ

שמי מאיר אמיר, ת.ז. 006488100, יועץ כלכלי.

אני הבעלים של חברת ד"ר מאיר אמיר ושות' בע"מ, חברה לייעוץ כלכלי הפועלת משנת 1992. כתובת החברה: רחוב ויזל 21, תל אביב.

נתבקשתי על ידי חברת הגיחון בע"מ, תאגיד המים והביוב של ירושלים (להלן הגיחון) וב"כ, עורך דין אליעד כהן ממשד קרמר- שפירא- שניידר ושות' משרד עורכי דין ונוטריון, להכין חוות דעת של מומחה כלכלי שתוגש לבית המשפט במסגרת תביעה שהגישו חברות רמי לוי שיווק השקמה בע"מ והוריזון גולד השקעות בע"מ (להלן התובעות) נגד הגיחון בגין אגרת הנחת צנרת והיטל ביוב שהוטלו עליהן על ידי הגיחון בשנים 2013 ו-2014, בקשר עם הקמת קניון בישוב מבשרת ציון (להלן הפרויקט), אשר הגיחון אחראי על הספקת מים וטיפול בביוב למגזר הביתי והמגזר העסקי בישוב זה, ומתוקף כך גובה היטלי פיתוח כנדרש, לפי התעריפים הקובעים בחוקי העזר התקפים שהיו בישוב (מבשרת ציון) בעת הוצאת היתר הבניה לקניון.

התובעות מערערות על גובה החיוב שהוצא בקשר עם הפרויקט, וטוענות כי מדובר בגביית ייתר בלתי מוצדקת בסך של כ- 6 מיליון ₪, מעבר לסך של 3.5 מיליון ₪ אשר שולם על ידן בעת קבלת היתר בניה.

לאישוש טענתן בכתב התביעה צירפו התובעות את חוות דעתו של המומחה ראובן פרדס (להלן פרדס), אשר תומכת בטענתן באשר לגביית הייתר הנטענת.

לאחר שעורך הדין אליעד כהן העביר לי את חוות דעת פרדס, קראתי אותה בעיון רב.

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

גלוי נאות

אני מכיר את ראובן פרדס למעלה מ- 20 שנה. מדובר בכלכלן מהמעלה הראשונה, אחד המומחים המובילים בארץ בנושאי אגרות והיטלים מוניציפליים. שיתפנו פעולה בעבר ואנו מתייעצים בינינו מעת לעת בנושאים מקצועיים גם כיום. מדובר באדם ישר, קפדן ודייקן שעושה את מלאכתו נאמנה ביסודיות ורצינות.

כאשר פנה אלי עורך דין אליעד כהן בבקשה שאכין חוות דעת נגדית לחוות דעת פרדס התנית את הסכמתי בשני תנאים:

- א. שאגבש עמדה מקצועית, לאחר קריאת חוות דעת פרדס, לפיה המסקנות שאליהן הגיע פרדס בחוות דעתו הינן שגויות או למצער שניתן לערער עליהן.
- ב. כי אקבל מראש את הסכמת פרדס לכתיבת חוות דעת מומחה שתחלוק על המסקנות שאליהן הגיע הוא, בחוות דעתו.

שני התנאים הללו שהצבתי בפני אכן התמלאו: אני סובר שהמסקנות אליהן הגיע פרדס, מבלי להטיל ספק או דופי בעבודת הניתוח המקצועית שעשה, הינן שגויות וכי על בסיס מסד הנתונים הרחב והמקיף שעליו נשענת חוות דעתו היה עליו להגיע למסקנות הפוכות.

לפיכך, חוות דעתי, שתוצג להלן, מאמצת את המצע העובדתי שעליו נשענת חוות דעת פרדס ואת דרך הצגת הדברים שהוא מציע אבל מגיעה למסקנה שונה, הפוכה מהמסקנה שהוא הגיע אליה.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

1972 – תואר בוגר בכלכלה ופילוסופיה. האוניברסיטה העברית בירושלים.

21 Weisel St. Tel Aviv 64241

www.meiramir.co.il

רח' ויזל 21 תל אביב 64241

Tel: 03-5221857 Fax: 03-5221863

amirmeir@netvision.net.il

טל: 03-5221857 פקס: 03-5221863

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

1976 – תואר ד"ר בכלכלה. אוניברסיטת אילינוי ארה"ב.

ניסיוני המקצועי ותפקידים שמילאתי מאז השלמת לימודי:

1978-1982- כלכלן בכיר במשרד האוצר. מרכז צוות באגף התקציבים בנושאי תעשייה, חקלאות, ותיירות. חבר מועצת המנהלים של מפעלי ים המלח, פוספטים בנגב, מועצות ייצור חקלאיות והחברה הממשלתית לתיירות. תפקיד אחרון באוצר: הממונה על הסובסידיות.

1982-1984- סמנכ"ל לכלכלה ותכנון. קבוצת הביטוח הסנה.

1985- יועץ כלכלי למנהל המועצה לשיווק פרי הדר.

1986-1989- סמנכ"ל לכספים וכלכלה. תח"ל מהנדסים. בין היתר אחראי על המחלקה הכלכלית שמנתה כ- 10 כלכלנים בעלי תואר שני ושלישי שעבדו בעיקר בחו"ל בפרויקטים של הבנק העולמי. אחראי על יחידות הסמך הממשלתיות: יחידת הביוב הארצי ויחידת מים עירוניים.

1990-1992- משנה למנהל הרשות לפיתוח ירושלים. אחראי על גיוס הון, ניהול פרויקטים אורבניים, הקמת קרן הון סיכון, חממות מדע תעשייתיות ועשרות פרויקטים נוספים. מרכז פרויקט הקמת מכון טיהור השפכים של ירושלים בנחל רפאים.

1992-2018- בעלים של חברה לייעוץ כלכלי, חברת ד"ר מאיר אמיר ושות' בע"מ. החברה ביצעה למעלה מ- 500 פרויקטים כלכליים מיום הקמתה, כולם בוצעו אישית על ידי הח"מ. החברה עוסקת בהערכות שווי, הכנת תכניות עסקיות, ליווי וניתוח פיננסי, תכניות הבראה, מתן חוות דעת מומחה לבתי משפט ומוסדות בוררות, בחינות מקרו של ענפי משק וכדאיות מנקודת ראות המשק, פרויקטים בחו"ל, חישובי אגרות והיטלים עירוניים ומתן חוות דעת לבית משפט לרשויות מוניציפאליות ותאגידי מים וביוב בעיקר בתחומי אגרות והיטלים.

דר' מאיר אמיר ושות'

י"זום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

רשימת פרויקטים שבוצעו בשנים האחרונות, כולל קבצי PDF של עשרות פרויקטים וחוות דעת שהוגשו לבית המשפט, ניתן למצוא באתר החברה : www.meiramir.co.il

להלן רשימה חלקית של חוות דעת מומחה שכתבתי בשנים האחרונות:

1. חוות דעת למשרד האוצר ולאגוד בתי אבות ודיור מוגן בישראל – מכרז למתן שירותים גריאטריים. יחד עם ירום אריאב (לשעבר מנכ"ל משרד האוצר).
2. חוות דעת לאגוד חברות הביטוח. תעריפי אשפוז סיעודי ותכניות ביטוח הוצאות רפואיות. יחד עם פרופסור אביה ספיבק (לשעבר המשנה לנגיד בנק ישראל).
3. ארבע חוות דעת שהוגשו מטעם עיריות נס ציונה ורחובות לבית המשפט כתגובה לתביעות שעניינן גובה אגרת הביוב והיטל הביוב בנס ציונה.
4. חוות דעת לעיריית עכו באשר לגביית היטלי מים וביוב וחלוקת התמורה בין העירייה לתאגיד מי עכו.
5. חוות דעת מומחה בודק לבית המשפט המחוזי בבאר שבע לפי הזמנת בית המשפט. בדיקת הסכם הפשרה בתביעה ייצוגית נגד החברה המרכזית למשקאות בע"מ (קוקה קולה).
6. חוות דעת מומחה בתביעה נגזרת נגד הדירקטורים בדיסקונט השקעות בגין השקעתם הכושלת בעיתון מעריב (חוות הדעת מומנה על ידי הרשות לניירות ערך). בית המשפט אישר את הגשת התביעה הנגזרת ב- 9.8.15 ובאחרונה הסתיימה התביעה בהסכם פשרה.
7. חוות דעת מומחה למשכן לבוררות ופתרון סכסוכים ע"פ הזמנת השופט בדימוס בועז אוקון, בקשר עם הליך בוררות בין חברת ניטרון מקבוצת שיכון ובינוי לחברה להשבת קולחים חדרה.

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

8. חוות דעת מומחה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בהקשר של תביעת נאמני האג"ח של בזק נגד מנהלי החברה בגין חלוקת דיבידנדים שלא מרווח.
9. חוות דעת מטעם התובעים בתביעה ייצוגית נגד תנובה בקשר למחיר הקוטג'. (חוות הדעת מומנה על ידי משרד המשפטים). הבקשה אושרה בבית המשפט המחוזי מרכז באפריל 2016.
10. חוות דעת מומחה בקשר לתביעה נגזרת נגד הדירקטורים בחברת חבס בגין חלוקת דיבידנדים (חוות הדעת המליצה נגד הגשת תביעה).
11. חוות דעת כלכלית לאיגוד חברי הבורסה שאינם בנקים (ברוקרים פרטיים). יחד עם ירום אריאב.
12. חוות דעת מומחה לבית המשפט השלום בתל אביב בקשר לתביעה שעניינה זכויות חכירה בגוש הגדול בת"א.
13. חוות דעת מומחה בבוררות שהתנהלה במשכן לבוררות ופתרון סכסוכים אצל השופט ורדי זילר ז"ל – תביעה של חברת מעגן התפלה נגד חברת GES מקבוצת גרנית הכרמל.
14. חוות דעת עבור המפרקים של חברת קווי אשראי באשר לעסקות חברות הנפט שנעשו בשנים 1995-97 (ישראלמקו, אקוויטל, יואל).
15. חוות דעת עבור ההסתדרות וועדי העובדים בנמלים בחיפה ואשדוד, שהוגשה לבית הדין הארצי לעבודה, באשר לרפורמת הנמלים המתוכננת והשפעתה על שכרם ותנאי העסקתם של עובדי הנמלים (יחד עם פרופסור אביה ספיבק).
16. חוות דעת מומחה בתביעה ייצוגית נגד חברת בתי הזיקוק בע"מ בגין הצגה חלקית ומטעה במאזניה ובהודעותיה לבורסה של עסקות אשראי ספקים חריגות שנעשו בשנים 2012-2013.

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

17. חוות דעת לחברת חישולי כרמל, חברת בת של תאגיד UTC האמריקאי, בקשר לשומת מס שהושתה על החברה על ידי מס הכנסה.
18. חוות דעת למשרד האוצר על הארגון מחדש של ענף המחצבות בישראל. (בשיתוף עם חברת פז הנדסה וכלכלה).
19. שתי חוות דעת שהוגשו לבית הדין לעבודה בתל אביב שעוסקות בזכויות של עובדים שפרשו מהחברה לקבלת תמורה על עבודתם וזכותם להמשיך ולפעול באותו תחום עיסוק.
20. חוות דעת שהוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בת"א במסגרת בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברות הציבוריות דורי בניה ודורי קבוצה בגין הפסדים של מאות מיליוני ₪ שלא דווחו למשקיעים במועדם.
21. חוות דעת מומחה לבית המשפט המחוזי בתל אביב (המחלקה הכלכלית) בתביעה נגזרת נגד הדירקטורים בחברת בזק וכנגד חברת הייעוץ מריל לינץ בגין עסקת בעלי ענין ברכישת מניות יורוקום בחברת יס על ידי חברת בזק (אפריל 2015).
22. חוות דעת לאיגוד חברות אנרגיה מתחדשות בישראל באשר לתועלת למשק מפיתוח התעשייה הסולארית (יחד עם ירום אריאב).
23. חוות דעת להסתדרות הציונית העולמית בגין המרצת פתיחה שהוגשה נגדה ונגד חברת אוצר התיישבות היהודים (אוה"ה) על ידי החברה לאיתור והשבה של נכסי נספי השואה לבית המשפט המחוזי בת"א לחלוקת מניות בל"ל שברשות אוה"ה כדיבידנד בעין.
24. חוות דעת מומחה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברת פיליפ מוריס, בעלת מונופול בשוק הסיגריות בישראל, בגין גביית מחיר מופרז על הסיגריות ששווקה בשנים 2011-2016. (אפריל 2016)

דר' מאיר אמיר ושות'

ייעוץ כלכלי בע"מ
יזום, תכנון, ניהול

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

25. חוות דעת מומחה בתביעה נגד מגדל חברה לביטוח בגין הפרת זכויות היוצרים של הציר המנוח יעקב וכסלר בעת הפקת לוחות השנה של החברה. (מאי 2016)
26. חוות דעת מומחה שהוגשה לבית המשפט העליון על ידי איגוד החברות לביטוח חיים בתביעה נגד המדינה באשר לאי הנפקת אג"ח מיועדות לבעלי פוליסות ביטוח מנהלים. יחד עם ירום אריאב. (יולי 2016)
27. חוות דעת מומחה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברות בזק בינלאומי, פרטנר וסלקום בגין גביית מחיר בלתי סביר ממתקשרים מזדמנים בשיחות בינלאומיות יוצאות. (אוגוסט 2016)
28. חוות דעת מומחה לבית המשפט המחוזי בירושלים בתביעה ייצוגית נגד חברת בזק בגין גביה בלתי מוצדקת של כספים מציבור משתמשי שירות שיחה משלימה בעת פניה למוקד 144. הבקשה אושרה וחוות הדעת עוסקת באומדן סכום ההשבה. (נובמבר 2016)
29. חוות דעת מומחה בהליך בוררות בין רשות שדות תעופה לחברה הציבורית ממן באשר לחישוב הסכום שהרשות אמורה לשלם לממן עבור פדיון השקעות עבר של ממן במסוף המטענים בשדה התעופה בן גוריון. (חוות הדעת נכתבה עבור הרשות. נובמבר 2016)
30. חוות דעת מומחה לבית המשפט המחוזי בחיפה ולבית המשפט העליון בסכסוך בין חברת חיפה כימיקלים ועיריית חיפה באשר למיכל האמוניה. יחד עם ירום אריאב. 2017
31. חוות דעת לחברות הציבוריות שפיר הנדסה ועזריאלי באשר לפרויקט חלוקת גז טבעי שבו שתי החברות השקיעו יחד לאחר שזכו במכרז ממשלתי. 2017
32. חוות דעת לעיריית אשדוד על גובה היטל השבחה בגין בניית נמל חדש בעיר, נמל הדרום, על ידי זכיינים פרטים. 2018

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

33. חוות דעת לרשות מקרקעי ישראל באשר לדמי השימוש הראויים לפרויקט קוגנרציה בקיבוץ בית קמה. 2018

34. חוות דעת לאיגוד הבנקים לקראת וועדת כבל. יחד עם ירום אריאב.

35. חוות דעת להתאחדות המלונות בים המלח באשר לגובה אגרת הביוב במועצה האזורית תמר. 2018

36. חוות דעת כלכלית לאגודת אפיקי מים בעמק המעיינות לקראת שימוע ברשות המים על השפעות תיקון מסי 27 לחוק המים. יחד עם ירום אריאב. 2018

חוות דעת זאת מתבססת על המסמכים כמפורט להלן:

- i. חוות דעת פרדס על 15 נספחיה.
- ii. דוח הוועדה המייעצת להסדרת תעריפים בתאגידי מים וביוב. וועדת גרונאו. 2005
- iii. קביעת תעריפים לפיתוח מערכות מים וביוב בתאגידיים. (דמי הקמה). רשות המים. 2015
- iv. הרפורמה בתעריפי המים והביוב. רשות המים. 2010
- v. תעריפי אגרת ביוב בישובים שונים. 1990-2010 באתר משרד הפנים.

מטרת חוות הדעת

1. עניינה של התביעה ושל חוות דעת פרדס היא אירוע שהתרחש לפני כשלושים שנה, במועצה המקומית מבשרת ציון: אירוע במהלכו החליטה המועצה על שינוי חלק מהתעריפים בחוק העזר למבשרת ציון (אספקת מים); שינוי אשר הביא, הלכה למעשה, לגידול באגרת הנחת צנרת מים למבנים שאינם מיועדים למגורים (בעיקרם מבנים לעסקים) ביחס לאגרת צנרת מים המיועדת לבניינים למגורים.

דר' מאיר אמיר ושות'

י"זום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

2. החיוב בחוק העזר ביחס למבנים שאינם מיועדים למגורים מבוסס על נפח הבנייה, כך שגובה החיוב כמו גם הפער ביחס למבנים המיועדים למגורים, מושפע מגובה המבנה אשר יוקם בפועל.
3. כפי שאראה בחוות דעתי מצב דברים זה, לפיו מבנה מסחרי מחויב באגרת הנחת צנרת הגבוהה (לעיתים משמעותית) מהאגרה למבנה למגורים, היא תופעה מוכרת ברשויות רבות והיא נמשכה עד לאחרונה עת שהחליטה הרשות הממשלתית למים וביוב (להלן רשות המים) בשנת 2015 להמיר את היטלי הפיתוח (אגרת הנחת צינורות והיטלי ביוב) בדמי הקמה אוניברסליים אשר קבעו תעריף אחיד עבור כלל תאגידי המים והביוב (בהנחה ומדובר בתאגידים בעלי מאפיינים טופוגרפיים דומים).
4. לדעת פרדס, מצב דברים זה של פער ניכר בשיעור האגרה בין המגורים לעסקים גובל באבסורד, עד כדי כך שהוא תוחה אם בתיקון חוק העזר שארע לפני שלושים שנה נפלה "טעות סופר", אשר לא אותרה על ידי הכלכלן אשר ערך את התחשיב, על ידי חברי המועצה המקומית אשר אישורו את התעריפים ועל ידי משרד הפנים אשר בחן את התעריפים טרם אישורם.
5. ומכאן המסקנה העולה מחוות דעתו (של פרדס) שמציעה לפסול את אותו חוק עזר משנת 1990 ולוותר לתובעים על סך של כ- 6 מיליון ₪ סכום שעיקרו נובע (לטענת פרדס) מגביית מחיר מופרז, בגין אגרת הנחת צנרת.
6. הקריאה שלי, ככלכלן, את המצב, כפי שהיה בשנת 1990, עת תוקן חוק העזר, ובשנים 2013 ו- 2014, עת נדרשו התובעות לשלם אגרה על פי התעריף שכאמור נקבע בשנת 1990, היא שונה משל פרדס.
7. דעתי היא כי פער ניכר בין תעריף למ"ר בנוי לעסקים ולמגורים באגרת הנחת צנרת היה חזון נפרץ באותם ימים, לפני ואחרי שנת 1990, ופרדס עצמו, כפי שנראה בהמשך, מציין למעלה מ- 30 רשויות שבהן שרר מצב דברים זה, ברובן עד לשנת 2015.

21 Weisel St. Tel Aviv 64241

www.meiramir.co.il

רח' ויזל 21 תל אביב 64241

Tel: 03-5221857 Fax: 03-5221863

amirmeir@netvision.net.il

טל: 03-5221857 פקס: 03-5221863

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

8. הטענה של פרדס לפיה "נפלה טעות סופר ובמקום לכתוב מ"ר נכתב מ"ק" (עמוד 7 לחוו"ד פרדס בפרק 1 תקציר חוות הדעת) לטעמי מחוסרת כל היגיון, בין היתר בשים לב לכך שבחוק מציון לאחר המילה "מ"ק" שהחויב מבוסס על "נפח הבניין" ולא "שטח הבניין" כפי שהיה מצופה במידה ומדובר היה בטעות סופר.

9. לכן לא ניתן, לדעתי, לראות את המקרה של מבשרת ציון כמקרה חריג ויוצא דופן ובוודאי שלא ניתן לראות בתעריף טעות סופר.

10. כפי שאראה בחוות דעתי, הפער בין החיוב של הסקטור העסקי למגורים מופיע ברשויות שבהן היו קיימים בצוותא שני תעריפים עבור הנחת צנרת: תעריף למגורים לפי שטח ותעריף לעסקים לפי נפח המבנה. לטענתו של פרדס החיוב לפי נפח בסקטור העסקי צריך להיות שליש עד רבע מהחיוב פר מ"ר למגורים, בהנחה שגובה קומה ממוצעת בסקטור העסקי היא בין 3-4 מטר. כאשר לשיטתו של פרדס פער לרעת הסקטור העסקי בשיעור של כ-25% הוא סביר.

11. ממסקנה זו של פרדס עולה כי בכל אותן הרשויות שבהן היחס בין התעריף למ"ר למגורים לתעריף למ"ק לעסקים, היה נמוך מ-2.4 (בהנחה של גובה קומה ממוצעת שאינו נמוך מ-3 מטר) תעריף האגרה למ"ר לעסקים הוא מופרז מביאה למסקנה לפיה עשרות תעריפים שאושרו לאורך השנים היו שגויים שכן בפועל ברשויות רבות נרשם פער של 100%-200% ואף למעלה מכך בין התעריפים למסחר ולמגורים.

12. כלומר, אם נניח כי פער של 25% בין החיוב למ"ר בסקטור העסקי לסקטור המגורים הוא פער נסבל, משמע חיוב של 125%, הרי בכל הרשויות שבהן היחס בין החיוב למ"ר במגורים לחיוב למ"ק בעסקים היה נמוך מ-2.4 הייתה זו גבייה שביתר או טעות סופר לשיטת פרדס.

13. במלים אחרות: הנושא שבמחלוקת הוא לא עצם קיום התעריף לעסקים לפי נפח לעומת תעריף לפי שטח במגורים. הנושא שבמחלוקת הוא התעריף האפקטיבי למ"ר באגרה בסקטור העסקי (הנגזר מהחיוב פר מ"ק) לעומת התעריף למ"ר במגורים.

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

14. שלוש השאלות שלדעתנו צריכות להישאל בהקשר זה הן:

- 14.1. האם מקובל היה להטיל אגרת הנחת צנרת גבוהה משמעותית על הסקטור העסקי לעומת המגורים לצורך הקמת תשתיות מים?
14.2. האם זו היתה תופעה שכיחה?
14.3. האם ניתן למצוא היגיון כלכלי בפרקטיקה זאת?

15. התשובה שלנו לכל שלוש השאלות לעיל היא חיובית: היו פערים משמעותיים פר מ"ר בנוי בין עסקים למגורים; הדבר נעשה ובכוונת מכוון; לא בשגגה ולא עקב כשל נקודתי בהליך האישור.

16. יתרה מכך, ניתן גם להבין את ההיגיון הכלכלי מאחורי צעד זה.

17. חוות דעתנו תעסוק בסוגיות ובנושאים שהעלינו כאן בראשי פרקים והמסקנה שתעלה ממנה היא שלא נפל פגם בתיקון לחוק העזר: לא טעות סופר, לא בקרה לקויה ולא כל לקוי מאורות אחר נטען.

18. כפי שאפרט בחוות דעתי שינוי בסיס החיוב נעשה בכוונת מכוון, היה בו היגיון כלכלי.

מבנה חוות הדעת

19. בפרק א' אסקור בקצרה את העקרונות הכלכליים העומדים בבסיס עריכת תחשיבים להיטלי הפיתוח והעלויות אותן ניתן לכלול במסגרת התחשיב, כל זאת תוך שמירה על מספר עקרונות המנחים את הכנת התחשיבים.

20. בפרק ב' אציג סקירה היסטורית/כלכלית של גביית אגרות והיטלי מים וביוב מאז שנת 1962, עת חוקקו חוקי העיריות והמועצות מקומיות (פקודת העיריות והמועצות המקומיות) וחוקי הביוב בעיריות ובמועצות המקומיות, שמתוקפם נגבו אגרות והיטלים כדי לממן את הקמת

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

תשתיות המים והביוב בתחומי השיפוט של כל הישובים בארץ וכן לממן את הוצאות התפעול והתחזוקה של מערכות אלו.

21. הסקירה שלנו תתייחס, גם לרפורמה במשק המים והביוב בשנים 2010-2015, שלפיה תעריפי אגרת המים, הכוללים גם את אגרת הביוב, הם אחידים בכל הישובים בארץ ולכל הסקטורים והם נגבים על פי מפתח צריכת המים וכוללים בין היתר רכיב הוני למימון הקמת תשתיות והבטחת תשואה על ההון המושקע.

22. הסקירה שלנו תסתיים בכניסתם לתוקף בשנת 2015 של כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה) במסגרתם נקבע כי עבור בניה חדשה או הרחבת בניה קיימת, משולמים דמי הקמה (תחת היטלי הפיתוח), על פי מ"ר הבנוי בפועל, בתעריף שהוא עקרונית אחיד לכל השימושים ולכל הישובים למעט שני סייגים שלא משנים עקרונית את תמונה המצב בתיק זה.

23. הפער באגרות המים ובשירותי הביוב בין הרשויות השונות ובין הסקטורים בתוך הרשויות, בוטל כבר בשנת 2010 ומערך היטלי המים והביוב בוטל בשנת 2015 מתוקף תקנות שהוציאה רשות המים שהמירה את היטלי הפיתוח בדמי הקמה.

24. הדיון ההיסטורי/כרונולוגי יהיה מלווה גם בניתוח כלכלי עקרוני.

25. נראה את כשלי השיטה שמשלה בכיפה בשנים 1962-2015, כשלים ידועים ומוכרים לכל, שהפכו את מערכת המימון העירונית לתשתיות מים וביוב למערכת אקלקטית עד כאוטית, שונה מרשות לרשות, בעלת סתירות כלכליות אינהרנטיות שבעטיין הוגשו מאות עתירות לבתי משפט, בכל הערכאות.

26. אף בתי המשפט התקשו "לעשות סדר" במערכת כה שגויה, לא הגיונית ולא ניתנת לשליטה. התביעה שבה עסקינן, היא מקרה פרטי אחד, מתוך מאות תביעות שהוגשו במהלך השנים, שעניינן חוקי העזר למים וביוב ודרך חישובם.

דר' מאיר אמיר ושות'

ייזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

27. מאות התביעות הללו שהוגשו במהלך השנים, על ידי קבלנים, יזמים, תושבים, עורכי דין זריזים ומחפשי פרנסה למיניהם, הן המעידות על כשליה של השיטה, שכאמור עברה מן העולם.

28. עוד נקודה שתעלה בפרק זה היא המתח, הדיסוננס אם תרצו, בין ההצהרות והכוונות לבין יישומן בפועל, בשטח. בין העקרונות המוצהרים של שיויוניות ואיזוניות לבין התעריפים שהיו נהוגים והכספים שנגבו בפועל.

29. חוזרי המנכ"ל הרבים שפורסמו על ידי שרי הפנים לדורותיכם, שאותם סוקר פרדס בדייקנות, לא הצליחו לעשות סדר ולמעשה בכל אחת מ-263 הרשויות המוניציפאליות בארץ שררה מערכת מימון שונה, מערך אגרות והיטלי מים וביוב אשר התקינה כל רשות לפי הבנתה, השונה אחת מרעותה, למרות ניסיונות רבים של משרד הפנים לעשות סדר וליצור אחידות במערכת.

30. ודוק, כל התעריפים היו חוקיים למהדרין, הם אושרו כדין על ידי משרד הפנים.

31. כל זאת יומחש בדוגמאות מספריות ובציטוטים נבחרים.

32. לדברים הללו כמובן יש השלכה ישירה וחשובה על הנושא שמונח כאן לדיון.

33. **בפרק ג'** נעסוק במספר נושאים העולים מחוות דעת פרדס: האם נפלה טעות סופר בעת שתוקן חוק העזר במבשרת ציון בשנת 1990? האם מערך הבקרה בשנה זו כשל כאשר אישר את התיקון לחוק העזר? האם בתקופה מאוחרת יותר, לאחר שנת 1995, הצליח משרד הפנים "לעשות סדר" והנהיג כללים אחידים של איזון ושיויוניות בין הרשויות ובין הסקטורים בנושא חישוב אגרות והיטלים?

34. התשובה לכל השאלות הללו היא כמובן שלילית ובפועל המערכת הדיפרנציאלית המבוזרת והבלתי אחידה לחלוטין, שבה יש פערי חיוב משמעותיים בין הרשויות, לעתים של מאות

דר' מאיר אמיר ושות'

ייזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

אחוזים, ובין המגורים לעסקים, שררה בפועל במשך כל השנים, והיא עברה מן העולם רק בשנת 2015.

35. **בפרק ד'** נבצע מספר השוואות רלבנטיות בין תעריף אגרת הנחת צנרת למ"ר בניה בפועל בסקטור העסקי לעומת המגורים במבשרת ציון לישובים שונים בארץ. נראה כי פער גבוה בין התעריף למגורים ועסקים, אף בסדר גודל כזה שהיה קיים במבשרת ציון, היה קיים גם בעשרות ישובים עד לביטול מערכות האגרות והיטלי פיתוח של מים וביוב בשנת 2015.

36. במלים אחרות: אם תתקבל טענתן העקרונית של התובעות לפיה פער גדול בין תעריף למ"ר בין מגורים לעסקים הוא בלתי נסבל, הרי הדבר נכון לגבי עשרות רשויות נוספות ברחבי הארץ, שגם בהן שרר פער כזה עד שנת 2015 שהיה חלק בלתי נפרד מהשיטה שבה מומנו תשתיות מים וביוב בישובים עד לאותו מועד.

37. אלו היו כאמור סממניה של השיטה וכך היא התנהלה במשך למעלה מ-50 שנה ומשכך, אין מקום לסייג מקרה פרטי ולהחריג אותו מן הכלל, שהיה נהוג, מקובל ומאושר על ידי משרד הפנים במשך עשרות שנים בעשרות ישובים.

38. **בפרק ה'** נסכם את הדיון שנקיים בארבעת הפרקים הקודמים ונציע לדחות את בקשת התובעים, שנוגדת את עקרונות שיטת החיוב באגרות והיטלים של מים וביוב ששררו עד שנת 2015. על התובעים לשאת בתשלום הנובע מחוק העזר שהיה בתוקף בעת שהגישו בקשה להיתר בניה, כפי שעשו עשרות רבות של יזמים שבנו מבנים במבשרת ציון במרוצת השנים 1990-2015.

פרק א' – מהותם של היטלי הפיתוח:

39. בבוא המועצה לגבות היטלי פיתוח, מבקשת היא לכסות את עלויות הפיתוח, אותם עלויות שנבעו בגין הקמת התשתית הרלוונטית (מערכת המים או מערכת הביוב בתיק זה). עקרון

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

"משק הכספים הסגור" ועקרון "מיצוע התעריף" מגדירים כי: סך ההכנסות הצפויות מההיטל יכסו את סך ההוצאות במועצה המקומית עבור פיתוח התשתית וכי כל תושבי המועצה ישלמו למעשה עבור פיתוח כלל התשתית במועצה בהתאמה וכי תעריפי ההיטל במועצה הם אחידים עבור כל סקטור וסקטור ואינם תלויים ישירות ברמת הפיתוח הספציפי המשרת את הנכס מושא החיוב.

40. במילים אחרות בעל הנכס אשר לו זיקת הנאה כלשהי משירותי מערכת התשתית נדרש להשתתף באופן זה במימון כלל ההוצאות להתקנת המערכת העירונית וזאת ללא כל קשר לעלות הקמת המערכת הצמודה לנכס ו/או מידת ההנאה הצומחת לו כתוצאה מהנחת התשתית.

41. המועצות המקומיות בישראל מוסמכות על פי פקודת העיריות להתקין חוקי עזר שיאפשרו להן למלא את תפקידן במתן שירותים מוניציפאליים נאותים לתושביה.

42. כידוע, עלות פיתוח התשתיות במועצות המקומיות היא עלות גבוהה ועל המועצה להקצות מקורות מימון הולמים עבור פיתוח זה. כאמור, על פי פקודת העיריות באפשרות המועצה המקומית לגבות תשלומים מתושביה בגין הנחת תשתיות אלה. תשלומים אלה הינם היטלי הפיתוח, אותם יכולה המועצה המקומית לגבות באופן חד-פעמי מתושביה בגין הנחת תשתית פיתוח חדשה.

43. העלויות הנכללות במסגרת סך הוצאות פיתוח התשתית עשויות לכלול עלויות בגין עבודות שנעשו הן בעבר והן עלויות שיעשו בעתיד כולל עלויות נלוות כגון עלויות תקורה, מימון וכ'.

44. עקרון "משק הכספים הסגור": עקרון חשוב בקביעת היטלי הפיתוח הינו עקרון "המשק הסגור". עקרון זה מורה כע על המועצה לגבות מבעלי הנכסים את כל עלויות הפיתוח של התשתית הרלוונטית המשרתת אותם, באופן שסך ההכנסות הצפויות מההיטל יכסו את סך הוצאות המועצה המקומית עבור פיתוח התשתית. עקרון זה, מושתת בבסיס המודל הכלכלי של חישוב תעריפי היטלי הפיתוח לחוקי העזר במועצות המקומיות (להלן: "תחשיב היטלי

21 Weisel St. Tel Aviv 64241

www.meiramir.co.il

רח' יזל 21 תל אביב 64241

Tel: 03-5221857 Fax: 03-5221863

amirmeir@netvision.net.il

טל: 03-5221857 פקס: 03-5221863

דר' מאיר אמיר ושות'

ייזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

פיתוח). על כן, בעת ביצוע התחשיב, על עורך התחשיב לקחת את סך ההוצאות שישמשו להקמת התשתיות שלהן מיועד ההיטל, ברמה השווה לסך כל ההכנסות שהוקצבו או יועדו לכיסוי הוצאה זו ובכללן, ההכנסות מגביית ההיטל.

45. עקרון "מיצוע התעריף": עקרון "מיצוע התעריף" הינו עקרון נוסף, המושתת בבסיס המודל הכלכלי של עריכת תחשיבי היטלי פיתוח תשתיות. עקרון זה מגדיר כי תעריפי היטל המועצה הנם אחידים ואינם תלויים בקשר ישיר ברמת הפיתוח הספציפי באזורים ו/או בשכונות.

46. עקרון "מיצוע התעריף" מגדיר כי הזיקה בין "הנאה" כלשהי מהתשתית לבין תשלום ההיטל היא נמוכה, וכי תעריפי ההיטל במועצה אחידים ואינם תלויים ברמת הפיתוח הספציפי באזור או בשכונה מסוימים, אלא בכלל הפיתוח העירוני. מטרת "עקרון המיצוע" - היא שכל תושבי המועצה ישלמו למעשה עבור פיתוח כלל התשתית במועצה שתשמש בסופו של דבר את כל תושביה מבלי לקבוע את מידת השימוש, מיקום התשתית או רמת ההנאה של התושב הספציפי מן התשתית. כולם משלמים עבור התשתית המשמשת את כלל תושבי המועצה ללא קשר למועד ביצוע עבודות הפיתוח.

פרק ב' – היסטוריה כלכלית תמציתית של מערך אגרות והיטלי מים וביוב בישראל. 1962-2015

47. מימון הקמת ותפעול מערכות המים והביוב בתוככי הישובים השונים בארץ התגבש בשנת 1962 כאשר חוקקו פקודות העיריות והמועצות המקומיות וחוקי הביוב. מערכות הישוב האגרות וההיטלים וגבייתם היו בתוקף עד שנת 2015, כאשר הושלמה מערכת מימון חדשה, מכוח כללים שקבעה הרשות הממשלתית למים וביוב, אשר למעשה נכנסה בנעלי כלל הרשויות והפכה לגורם הקובע את תעריפי האגרות וההיטלים של מים וביוב בישראל. בשנת 2010 הועברו סמכויות קביעת "תעריפי המים", הכוללים תשלום "אגרת מים" ותשלום עבור "שירותי ביוב" ובשנת 2015 נעשה הדבר לגבי אגרת הנחת צנרת מים והיטלי ביוב.

48. על פי השיטה שהיתה נהוגה עד לאחרונה היו קיימות שתי מערכות מימון נפרדות: מימון בדרך של גביית אגרות מים וביוב, על פי מפתח צריכת המים הנמדדת בפועל אצל כל צרכן

21 Weisel St. Tel Aviv 64241

www.meiramir.co.il

רח' ויזל 21 תל אביב 64241

Tel: 03-5221857 Fax: 03-5221863

amirmeir@netvision.net.il

טל: 03-5221857 פקס: 03-5221863

דר' מאיר אמיר ושות'

י"זום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

בשעון המים שלו, אשר מטרתה לממן את הוצאות התפעול והתחזוקה השוטפות של מערכות המים והביוב; מימון הקמת מערכות התשתית עצמן על ידי גביית אגרת פיתוח מערכת מים והיטל ביוב בעת הקמת מבנים חדשים למגורים ועסקים או הנחת תשתית (ע"פ המפורט בחוקי העזר) או רכישת תשתית, המחושבים על פי שטח של המגרש והמטראגי המתוכנן לבניה או נפח הבניה המתוכנן.

49. במלים אחרות: אגרות מים וביוב לפי מפתח צריכת מים בפועל מימנו את ההוצאה השוטפת, היטלי מים וביוב לפי שטח המגרש ושטח הבניה או נפח הבניה, מימנו את ההוצאה ההונית, ההשקעה בהקמת מערכות המים והביוב (השקעה הונית הכוללת בין היתר צנרות, תחנות שאיבה וסניקה ועוד).

50. מחירי המים היו אחידים לכל הרשויות והם נקבעו על ידי ועדת הכלכלה של הכנסת. אגרות הביוב היו שונות בין הישובים והן נקבעו במסגרת חוקי עזר עירוניים אשר אושרו על ידי משרד הפנים. כך גם היה לגבי אגרת פיתוח מערכת מים והיטל ביוב: כל רשות עשתה (באמצעות איש מקצוע מטעמה) חישוב משל עצמה, אישרה את החישוב במליאת המועצה, הגישה את התחשיב וחוק העזר למשרד הפנים ולאחר אישור חוק העזר ופרסומו ברשומות גבתה את התשלומים על פי התעריפים שנקבעו בחוק העזר.

51. במהלך השנים הוצאו חמישה חוזרי מנכ"ל של משרד הפנים ושני נהלים לחישוב היטלי מים וביוב אשר מטרתם הייתה בין היתר ליצור אחידות בחישובי האגרות וההיטלים בכל הישובים במדינה. אך בפועל, לא ניתן היה להגיע לאחידות במערכת כה מבוזרת. כך משרד הפנים אפשר להתקין חוקי עזר בהם קיימים פערים בין התעריפים לסקטור העסקי לבין התעריפים לסקטור המגורים ובלבד שפערים אלה קיבלו ביטוי בתחשיב שעמד בבסיס התעריפים.

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

52. כלומר משרד הפנים אישר תעריפים בהם היה קיים פער בין הסקטורים ובלבד שהתחשיב שעמד בבסיס התעריפים (תחשיב אשר נערך על ידי כלכלן) לא הביא לגבייה עודפת של היטלי פיתוח ו/או תשלומים שוטפים המיועדים כאמור לאחזקת המערכות.

53. כתוצאה ממדיניות זו אושרו חוקי עזר רבים בהם קיימים פערים בין הסקטור העסקי לסקטור המגורים, למרות שלכאורה ניתן לטעון שלא הייתה הצדקה כלכלית עניינית לפערים באגרת הביוב ו/או לפערים בהיטלי הפיתוח הנגבים בעת הוצאת היתרי בניה.

54. הנה למשל טבלת השוואה בין תעריפי אגרת הביוב בישובים שונים למ"ק מים בין הסקטור העסקי לסקטור המגורים:

השוואה בין אגרת ביוב לעסקים לאגרה למגורים		
ישוב	מועד חוק העזר	יחס האגרות
אור עקיבא	1999	150%
נס ציונה	1998	219%
אילת	2005	161%
באר שבע	2002	150%
בית שאן	1982	200%
בנימינה	1996	150%
דימונה	1983	165%
הרצלייה	2007	140%
חדרה	1997	189%
טבריה	2005	120%
יהוד	2007	100%
ירושלים	2000	185%
כפר סבא	1996	175%
מטולה	2001	120%
מעלה אדומ	1997	173%
תל אביב	2003	100%

¹ המקור: עיבודים שלנו מאתר משרד הפנים

21 Weisel St. Tel Aviv 64241

www.meiramir.co.il

רח' ויזל 21 תל אביב 64241

Tel: 03-5221857 Fax: 03-5221863

amirmeir@netvision.net.il

טל: 03-5221857 פקס: 03-5221863

דר' מאיר אמיר ושות'

ייזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

55. ודוק, כל זאת על אף שלכאורה לא היתה כל הצדקה כלכלית להעמסת יתר של הוצאות על הסקטור העסקי. האפשרות להעמסת היתר בוטלה סופית בשנת 2010 עת שנקבע תעריף אחיד כלל ארצי.

56. גם הוראות משרד הפנים לא אפשרו פערים כה מהותיים בחיוב הסקטורים השונים. ולמרות זאת, אושר בירושלים בשנת 2000 תעריף אגרת ביוב לעסקים בשיעור 185% מהתעריף למגורים ושלוש שנים לאחר מכן אושר תעריף שווה 100% לעסקים ומגורים בתל אביב. למותר לציין כי שני התעריפים הללו נבדקו על ידי חברת הבקרה מטעם משרד הפנים אשר אישרה את שני חוקי העזר השונים כל כך במהותם ללא כל הסתייגות.

57. אבל כל אלה התגמדו לעומת הבעיות שהיו כרוכות באישור היטלי מים וביוב ברשויות השונות.²

58. ראשית, היתה בעיה כלכלית אינהרנטית בגישת העמסת עלות השקעות בתשתיות מים וביוב בדרך של היטל שנקבע לפי גודל המגרש ושטח הבניה המתוכנן או נפחה. מבחינה כלכלית ההשקעה בהקמת תשתיות היא הוצאה הונית ודינה כדין כל הוצאה שוטפת אחרת.

59. ההוצאה צריכה להתחלק בין הצרכנים על פי השימוש שלהם במוצר או השירות שמאפשרת תשתית זאת. הפחת השנתי של תשתיות אלו, שהיא ההוצאה ההונית השוטפת הנגזרת מהשקעות אלו, היה צריך להתחלק באופן שווה לפי מפתח צריכת המים, כפי שהדבר נעשה בצריכה השוטפת ובחיוב השוטף של אגרות המים והביוב המממנות את ההוצאות השוטפות למעט הוצאות הון. מימון עלות ההון על פי שטח המגרש והשטח הבנוי אינו נכון מבחינה כלכלית.

² המונח היטלי מים וביוב מתייחס לאגרת הנחת צנרת למים, שהיא למעשה היטל מים ולהיטל ביוב

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

60. עלות זאת צריכה להיקבע לפי צריכת המים בפועל ולא על בסיס נתון שאינו רלבנטי ואינו בהכרח מנבא את צריכת המים העתידית. ברור לכל אחד שזוג המתגורר לבדו בדירת מגורים בשטח של 300 מ"ר אינו צורך יותר מים ממשפחה בת 4 נפשות המתגוררת בדירה בשטח של 100 מ"ר. אבל היטל המים והביוב יהיה פי שלוש, כאשר יחושב על פי השטח הבנוי. כלומר, ניתן לאמר ששיקולים אחרים, אולי מוצדקים חברתית, נכנסו לשיקולי קביעת אגרות והיטלי מים וביוב, ואי אפשר להתעלם מכך.

61. לעומת זאת, בעת תמחור עלות קווטי"ש בחברת חשמל. כלל ההוצאה ההונית מתורגמת להוצאת פחת שנתית שוטפת והיא מחולקת באופן שווה על סך ייצור הקוטי"ש השנתיים. לא קיימת גביה של "היטלי חשמל" שהרי העלות ההונית מתומחרת במחיר השוטף הנגבה לפי הצריכה בפועל.

62. כך נוצר עיוות אינהרנטי בשיטת החישוב של היטלי מים וביוב לפי מ"ר או לפי מ"ק.

63. על פי מדגם שערכה רשות המים³ במספר תאגידי מים, הסקטור העסקי ברשויות אלו היווה 7% מהשטח הבנוי והוא צרך כ- 20% מכמות המים. על פי נתונים אלו היה מקום לגבות היטל מים וביוב, המחושב לפי מ"ר בנוי, הגבוה פי 3, מהסקטור העסקי לעומת המגורים, כפי שנעשה במספר רשויות, כולל מבשרת ציון.

64. קביעה זו יש כמובן לסייג, שהרי לא נערך מחקר מקיף ורציני, על פי מדגם מייצג בין כל הישובים בארץ באשר להבדלי צריכת המים פר מ"ר בנוי בין המגורים לסקטור העסקי. אבל ממצא זה של רשות המים מצביע על הפרובלמטיקה שבחוב זהה פר מ"ר למגורים ועסקים. כל זאת תוקן כאמור כאשר התעריפים לאגרת מים שנקבעו באופן אוניברסלי בשנת 2010, לכל הרשויות ולכל הסקטורים, הם תעריפים אחידים, הכוללים את כל מרכיבי ההוצאה

³ ראה מסמך דמי הקמה משנת 2015 סעיף 7.5 עמוד 9

דר' מאיר אמיר ושות'

ייזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

השוטפת, כולל מרכיב ההון, פחת וריבית, כאשר כל צרכן מים נושא בחלקו היחסי, בהוצאה השוטפת כמו גם בעלות של ההשקעה הונית, לפי כמות הצריכה שלו בפועל.

65. מעבר לכך, גם שיטות חישוב ההיטלים היו שונות בין הישובים השונים, בין עורכי התחשיבים. ניתן היה לערוך חישוב על פי שיטת "כל הישוב" שבה נלקחת בחישוב כל תשתית המים בישוב, הקיימות והעתידיות, או בשיטת "השארית או הפיתוח העתידי" שבה ההיטל חושב על פי תחזית השקעות בעתיד ותחזית בניה בעתיד. למותר לציין כי שתי שיטות אלו הניבו, פעמים רבות, תוצאות שונות. גם השטח לבינוי הוגדר באופן שונה על ידי עורכי תחשיבים שונים: האם לכלול את כל תכניות הבנוי העתידיות או רק את אלו שכבר קבלו תוקף סטטוטורי ומה תחזית הבניה בפועל על פני שנים ומהו מקדם אי הביצוע שיש לקחת בחשבון וכן הלאה.

66. הנה דברים שנרשמו במסמך 4 רשות המים משנת 2015 בעניין שיטת חישוב היטלי המים והביוב:

בחינה כוללת של תעריפי המים והביוב הנהוגים כיום בתאגידים וברשויות המקומיות מעלה, כי תעריפים אלו מאופיינים בשונות גבוהה. שונות זו נובעת, בין השאר, מהשיטות השונות שלפיהן נקבעו ההיטלים לאורך השנים; הצמדת התעריפים למדד מחירים לצרכן, שכידוע אינו משקף בהכרח את השינוי בעלות התקנת מערכות מים וביוב; מימון מערכות תשתית במסגרת התעריף השוטף ועוד.

⁴ עמוד 1 סעיף 2 במסמך דמי הקמה משנת 2015

דר' מאיר אמיר ושות'

ייוזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

67. והנה דריחה דומיה שורחרו רדוח ווודח גרוואוז נגער שויה לפוג רו השוח 2005.

הבסיס שלפיו נקבע ההיטל הוא שטח המגרש עליו מוקם המבנה ושטח המבנה, אך לא קיים מפתח אחיד לפיו חולקו עלויות התשתית בין שני בסיסי חיוב אלו¹⁸. לא קיימת גם אחידות בהתייחסות לסוגי משתמשים שונים: בחלק מהרשויות המקומיות ההיטל הוא אחיד לכל המשתמשים, אך בחלקן קיימת הבחנה בין מגורים ושימושים אחרים (בתי מלון, תעשייה ועוד). חוסר האחידות מוסבר, בין השאר, על ידי הסרבול בתהליך האישור של ההיטלים. היטלי המים והביוב חייבו את אישורם של שתי יחידות שונות במשרד הפנים. בהעדר תקנים מקובלים לחישוב עלות ההשקעה נמשך, לא אחת, תהליך האישור בין שנה לשלוש שנים, והיה כרוך בהתדיינות ממושכת והשקעת משאבים לא זניחה כל אימת שרשות מקומית בקשה לשנות את ההיטל.

68. ודוק, דברים אלו נכתבו בשנת 2005 ובשנת 2015, והם התייחסו לשיטת חישוב היטלי מים וביוב בשנים 1962-2005 ובהמשך עד לשנת 2015, מועד ביטול שיטת ההיטלים. משמע, הסדר והמשמעת והאחידות, שעליה מדבר פרדס בחוות דעתו, לפחות החל משנת 1995 עת נכנסה לתמונה חברת הבקרה, "יוזמה" ואחריה "גיגה" לא צלחו ולא הביאו לתעריפים דומים בין הרשויות ובין הסקטורים השונים. וכפי שאמרנו, יתכן ובכלל היה היגיון כלכלי להטלת היטל גבוה יותר למ"ר בסקטור העסקי לעומת המגורים.

69. הנה לסיכום נושא זה טבלה שעובדנו מתוך דוח גרונאו6 משנת 2005:

⁵ עמוד 52

⁶ עמוד 32 דירה בשטח 100 מ"ר שאליה צמודה קרקע בשטח של 80 מ"ר

דר' מאיר אמיר ושות'

ייזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

היטל מים וביוב לדירה ממוצעת בערים שונות. 2005 בש"ח				
הישוב	היטל מים	היטל ביוב	סה"כ	באחוזים לעומת ת"א
תל אביב	10,994	7,340	18,334	100%
ירושלים	7,427	6,671	14,098	77%
חיפה	6,288	9,078	15,366	84%
אשדוד	5,091	7,929	13,020	71%
ראשון לציון	6,408	6,840	13,248	72%
נהריה	3,334	1,351	4,685	26%
כרמיאל	226	1,839	2,065	11%
פתח תקווה	4,444	4,812	9,256	50%

70. כל אדם בר דעת, אף אם אין הוא כלכלן מדופלם, המתבונן בטבלה זו יגיע למסקנה שלא יתכן הסבר כלכלי לפערים בהיטלים בין הרשויות השונות: כאשר בפתח תקווה גובים כפליים מאשר בנהריה ובתל אביב כפליים מאשר בפתח תקווה ופי ארבע (!) מנהריה, ומדובר ברשויות בעלות מבנה טופוגרפי דומה. הטבלה מוכיחה כי כל ניסיון למצוא היגיון, שוויוניות, אחידות, איזוניות וכן הלאה במערך האגרות וההיטלים למים וביוב נדון לכישלון וכל השוואה שתעשה, לא תצלח ולא תוכיח דבר.

71. אם אין אמת מידה מחייבת, אין כלי מדידה אובייקטיבי ומקובל, מה משמעות יש להשוואה בכלל?

72. ראוי לציין כי כבר משנת 1962 הנחה משרד הפנים את כל הרשויות לנהל את משק המים והביוב כמשק כספי סגור ולא להפנות תקבולים של אגרות והיטלי מים וביוב לצרכים עירוניים אחרים. למותר לציין כי אף רשות לא כיבדה הנחיות אלו, וכך נרשם חוסר בהשקעות בתשתיות מים וביוב, מה שהביא בסופו של דבר להפקעת הטיפול במערכות המים

⁷ ראה הערת שוליים מספר 28 בדוח גרונאו

דר' מאיר אמיר ושות'

ייעוץ כלכלי בע"מ
יזום, תכנון, ניהול

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

והביוב מהעיריות והעברתו לתאגידי מים וביוב, חברות בע"מ בבעלות מלאה של הרשויות שכל תקבוליהן נועדו למימון הוצאות והשקעות במים וביוב. באותה הזדמנות גם הועלו תעריפי אגרת המים והביוב ב- 50% כדי לממן את ההשקעות הנדרשות שלא בוצעו במשך השנים, על אף גביית אגרות והיטלים.

73. תאגיד הגיחון של ירושלים הוקם כבר בשנת 1996, השני במספר במועד רישומו בישראל, עוד לפני חקיקת חוק תאגידי מים וביוב בשנת 2001, לפני רפורמת התעריפים השוטפים, האגרות, בשנת 2010 ורפורמה ההיטלים, המרתם בדמי הקמה אחידים, בשנת 2015.

74. היום כאמור, בכל 55 תאגידי המים והביוב הפועלים ברחבי הארץ, עלות אחזקת תשתיות מים וביוב, כולל ההוצאה ההונית, מגולמת באגרה השוטפת הנגבית לפי מדידת צריכת המים במד המים בפועל וכל סקטור, למעשה כל צרכן, נושא בחלקו היחסי, הצודק, בשיטת תמחור כלכלית הוגנת, שלא ניתן לערער עליה.

סיכום ביניים

75. הדיון ההיסטורי/כלכלי שקיימנו בפרק זה נועד להוכיח שתי טענות שאנו מאמינים בהן: ראשית, כי לא ניתן לגזור גזרה שווה במערכת שמה שאפיין אותה הוא שוני, חוסר אחידות, שיטות חישוב שונות ושיטות חלוקת נטל שונות. שנית, ככל שהיו חיובים גבוהים יותר על הסקטור העסקי, וכמו שנראה בהמשך היו אמנם במקומות רבים, יתכן שהיתה הצדקה כלכלית לכך, במידה ואכן צריכת המים למ"ר בסקטור העסקי גבוהה יותר מאשר במגורים.

76. בנוסף ניתן לזהות שיקולים, אולי מוצדקים אבל זרים לרוח הנחיות משרד הפנים, של הטלת מעמסה יותר גבוהה על הסקטור העסקי לעומת סקטור המגורים. כך מצאנו רשויות רבות שבהן אגרת הביוב לעסקים היתה גבוהה משמעותית מאגרת הביוב למגורים. גם זאת יש לקחת בחשבון. גם כיום, כאשר יושרו כל הקריטריונים ונוצרה אחידות מלאה, עדיין המערכת מאפשרת הקצבת כמות מים מינימאלית של 3.5 מ"ק לנפש לחודש במחיר נמוך,

21 Weisel St. Tel Aviv 64241

www.meiramir.co.il

רח' ויזל 21 תל אביב 64241

Tel: 03-5221857 Fax: 03-5221863

amirmeir@netvision.net.il

טל: 03-5221857 פקס: 03-5221863

דר' מאיר אמיר ושות'

ייזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

כמחצית מהמחיר הכלכלי המלא, רק בסקטור המגורים ולא בסקטור העסקי. יתכן שגם שיקול זה הנחה את פרנסי הרשויות בעבר, כאשר תיקנו חוקי עזר, שאושרו על ידי משרד הפנים וחברת הבקרה שלו, גם כאשר נגדו את העקרונות הכלכליים המוצהרים של משרד הפנים.

פרק ג- התייחסות לנקודות מסוימות בחוות דעת פרדס

77. בפרק זה אעסוק בקצרה בשלוש טענות העולות בחוות דעת פרדס: הראשונה שתיקון חוק העזר במבשרת ציון היה בגדר טעות סופר, החלפת מ"ק במ"ר ללא כוונה לעשות זאת. השניה היא שהיה כשל במערך הבקרה של משרד הפנים שאפשר חקיקת חוק עזר שמביא לפער כה גדול בתעריף אגרת הנחת צנרת מים בין הסקטור העסקי למגורים. השלישית היא הטענה שחוק העזר משנת 1990 אולי אפשר תעריפים כה שונים בין עסקים למגורים אך בשנים שלאחר מכן, אחרי שנת 1995, כאשר נכנסה לתמונה חברת בקרה מטעם משרד הפנים, לא היה מתאפשר תעריף כזה. אדון בכל נקודה בקצרה.

האם נפלה טעות סופר?

78. עיון בחוק העזר למבשרת ציון משנת 1990 לא מותיר מקום למחשבה שמא מדובר בפליטת קולמוס.

16 בבנין מגורים, לכל מ"ר של שטח בניה, לכל קומה או לתוספת בניה
18 בבנין שאינו למגורים, לכל מ"ק של נפת הבנין, או לתוספת בניה

79. לא חלה כל טעות לפיה היתה כוונה לכתוב מ"ר ובטעות השתרבב, מעשה שטן, מ"ק. כל המשפט מפרש כי הכוונה למדידה של נפח, הנמדד במ"ק, בניגוד למדידת שטח הנמדד במ"ר במבני מגורים. גביה לפי מ"ק בסקטור העסקי היתה שכיחה בתקופה זו, בעשרות רשויות. ברור כי היתה כוונה לגבות יותר מהסקטור העסקי, כפי שקרה בפועל בשנים 1990-2015 ברשויות רבות וזאת מארבעה טעמים שהיו מקובלים אז ולאורך כל התקופה:

21 Weisel St. Tel Aviv 64241

www.meiramir.co.il

רח' ויזל 21 תל אביב 64241

Tel: 03-5221857 Fax: 03-5221863

amirmeir@netvision.net.il

טל: 03-5221857 פקס: 03-5221863

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

- 79.1. מוצדק להטיל יותר על עסקים, יש להם כושר תשלום מובהק יותר מאשר תושבים. יש להם כושר לגלגל הוצאה זו על רוכשי המבנים או השוכרים ומדובר בהוצאה מוכרת לצורך מס.
- 79.2. הסקטור העסקי צורך (אולי) יותר מ"ק מים למ"ר בניה לעומת סקטור המגורים, כך שיש כאן שיקול כלכלי לגיטימי לגבות ממנו תשלום גבוה יותר פר מ"ר בניה.
- 79.3. הפער הזה קיים ברשויות רבות ומשרד הפנים מודע לכך ומאשר תעריפים דיפרנציאלים בין המגורים לעסקים.
- 79.4. הדבר יפצה את הרשות על שלוש שנים של גביית חסר, מאז התיקון הקודם בשנת 1987, כאשר הפער בין התעריף למ"ר לעסקים למגורים עמד על 18% בלבד.
80. אי אפשר להתעלם גם ממבחן השכל הישר. כיצד ניתן לטעון לראשונה ל"טעות סופר" בחוק העזר שהותקן, כאשר אותה "טעות סופר" לא אותרה על ידי הכלכלן אשר ערך את התחשיב, לא אותרה על ידי חברי המועצה המקומית אשר אישורו את התחשיב ולא אותרה על ידי משרד הפנים והחברה אשר ערכה בקרה עבור משרד הפנים ביחס לחוק העזר הרלוונטי כאשר בחנה את התעריף והתחשיב טרם אישורו?
81. במידה ואכן הייתה טעות סופר יש להניח שטעות זה הייתה מתגלה לפני עשרות שנים ובהתאם הייתה מתוקנת. העובדה כי חוק העזר לא תוקן במשך השנים מעידה כי אין מדובר בטעות סופר וכי הייתה הצדקה כלכלית בתחשיב שנערך על ידי הכלכלן לגביית התעריף הקבוע בחוק העזר.
82. לנוכח כל זאת אני מסיק כי מדובר היה בצעד מודע ומכוון, כמותו נעשו במקומות אחרים, לפני שנת 1990 ובמהלך שנות התשעים, שנועד ללא ספק להגדיל את תקבולי המועצה מאגרת הנחת צנרת מים מהסקטור העסקי באמצעות גידול משמעותי בתעריף לסקטור זה.

האם היה כשל במערכת הבקרה?

דר' מאיר אמיר ושות'

ייזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

83. גם טענה זו אינה מקובלת עלי. גם כשנכנסה חברת הבקרה מטעם משרד הפנים, בסוף שנת 1995 או שמא בראשית שנת 1996, לא נעשה כל צעד מצד משרד הפנים להביא לאחידות בתעריפי האגרה, בין הרשויות ובין הסקטורים, ולא יצאו הוראות המגבילות את הפער בין תעריף האגרה לעסקים לזה של מגורים. למשל לשיעור שלא יעלה על 25-30 אחוז בלבד ולא לשיעור של מאות אחוזים, כפי שהיה בפועל לפני כניסת חברת הבקרה וגם לאחר שהיא החלה לפעול.

84. בסוף שנת 1995 אושר תעריף אגרה בראשון לציון לסקטור העסקי שהיה 300% מתעריף האגרה למגורים. במחצית 1997 אושר תעריף אגרה ברמת גן שהיה (לפחות בהנחה שמרנית של 3 מטר לקומה בעסקים) 231% מהתעריף למגורים.

85. משמע, גם עם כניסת חברת הבקרה בשלהי שנת 1995 אישר משרד הפנים תעריפים שונים באופן מהותי לסקטור העסקי לעומת המגורים, קל וחומר, לפני כן, למשל בשנת 1990 עת אושר התיקון לחוק העזר במבשרת ציון.

האם כניסת חברת בקרה שנתה את "כללי המשחק"?

86. על פי הערכת פרדס, כניסת חברת בקרה חיצונית, שבדקה באופן צמוד ומפורט את כל תחשיבי האגרות וההטלים, הביאה למפנה באישור אגרות והיטלים לאחר מכן. אבל ראינו כבר בסעיף הקודם כי גם בתקופת פעילות חברת הבקרה, עדיין אושרו תעריפים דיפרנציאלים משמעותיים שבהם האגרה לסקטור העסקי היתה גבוהה יותר מאשר למגורים.

87. יתרה מכך, עיון ברשימת 8 חוקי העזר לאגרת הנחת צנרת ששונו לאחר שנת 1994 מגלה כי מתוך 263 רשויות, רק ב- 48 רשויות, פחות מ- 20% מכלל הרשויות בארץ, תוקן חוק העזר,

⁸ נספח 11 לחוות דעת פרדס

דר' מאיר אמיר ושות'

ייזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

כך שברוב מוחלט של הרשויות, למעלה מ- 200 רשויות, המשיכו להיות בתוקף חוקי העזר הקודמים, שכוללים עשרות רשויות שבהן יש פער משמעותי בין תעריפי המגורים לסקטור העסקי.

88. לפי פרדס 9 רק בשנים 1984-93 אושרו 38 חוקי עזר בהן תעריף אגרת הנחת הצנרת לעסקים היה גבוה מהתעריף למגורים ביותר מ- 25% בהם לפחות 18 שבהם הפער היה בן 200%, משמע התעריף לעסקים במונחי מ"ר היווה 300% מהתעריף למגורים.

פרק ד - השוואת תעריפי אגרת הנחת צנרת בין רשויות

89. להלן נציג בטבלה שחושבה על בסיס נספח 11 של חוות דעת פרדס, רשימה חלקית של רשויות שתעריף האגרה להנחת צנרת מים בהן היה גבוה משמעותית בסקטור העסקי לעומת המגורים. הטבלה מניחה כי גובה קומה לעסקים היא 3 מטר בלבד. אם בפועל גובה הקומה היה יותר גבוה, הפער בין גובה האגרה לעסקים, המותאמת לתעריף פר מ"ר בנוי, לגובה האגרה למגורים, המחושבת פר מ"ר בנוי, היה גבוה יותר מאשר מוצג בטבלה.

⁹ טבלה בעמוד 34 לחוות דעתו

21 Weisel St. Tel Aviv 64241

Tel: 03-5221857 Fax: 03-5221863

www.meiramir.co.il

amirmeir@netvision.net.il

רח' ויזל 21 תל אביב 64241

טל: 03-5221857 פקס: 03-5221863

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

השוואה בין תעריפי אגרת צגרת ברשויות.	
בהנחה של גובה קומה של 3 מטר	
הרשות	תעריף למ"ר עסקים לעומת מ"ר מגורים
עכו	203%
עקרון	323%
נהריה	165%
דלית אל כרמל	390%
עפולה	360%
ג'לג'וליה	382%
מבשרת ציון	338%
נשר	173%
אפעל	500%
ראשון לציון	297%
רמת גן	231%
תמרה	361%
גן רוזה	361%

90. הטבלה לא משקרת. היא מורה כי מבשרת ציון אינה מהווה מקרה חריג וגם היא לא רושמת את הפער הגבוה ביותר בין עסקים למגורים. יש לזכור כי מצב דברים זה שרר ברשויות אלו במשך כל התקופה, עד לשנת 2015, עת בוטלה שיטת ההיטלים כליל ומימון התשתיות נעשה על פי מרכיב הפחת בתעריף השוטף, הנמדד על פי צריכת המים בפועל ודמי ההקמה האוניברסליים.

91. אגב דמי הקמה, הם כאמור שווים עקרונית בכל הרשויות ובכל הסקטורים ומייצרים הכנסות הוניות נוספות מעבר להכנסות ההוניות הנובעת מרכיב ההון באגרה השוטפת. ההבדל בין הרשויות בתעריף דמי הקמה משקף הבדלי עלות בהקמת תשתיות מים וביוב. כאשר מדובר ברשות בעלת טופוגרפיה הררית דמי ההקמה למ"ר עולים ב- 25.16 ₪ לעומת התעריף האחיד ברשויות בשפלה העומד על 76.72 ₪ למ"ר, משמע מוכרת עלות הגבוהה ב- 33% ברשויות

דר' מאיר אמיר ושות'

ייזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

הרריות. וכן יש הבדלים בדמי הקמה ברשויות שבהן אושר פיצוי מסוים לרשויות שכן תשתיות המים והביוב שם הצריכו השקעות ניכרות בעת העברת התשתיות לתאגידי המים והביוב.

92. מעבר לשני סיגים אלו, הנושא הטופוגרפי והפיגור בפיתוח תשתיות, דמי ההקמה שווים בכל הרשויות ובכל הסקטורים, למגורים ועסקים.

93. להלן נשווה בין גובה אגרת הנחת הצנרת עבור הקניון במבשרת ציון לעומת גובה האגרה לו נבנה הקניון בת"א, על פי חוקי העזר ששררו בת"א ובמבשרת ציון בשנת 2013 בהשוואה לדמי ההקמה הנהוגים כיום, החל משנת 2015, בין ישוב הררי כמו מבשרת ציון לישוב שפלתו כמו ת"א.

השוואה בין חיובי הקניון במבשרת לחיוב בתל אביב בהשוואה לפער עלויות מוכר בין ישוב הררי לשפלה			
מבשרת ציון	אגרת צנרת בש"ח	ישוב הררי	דמי הקמה בש"ח למ"ר בנוי
7,555,587			101.87
4,501,795		ישוב בשפלה	76.72
168%			133%

94. אכן התעריף במבשרת גבוה ב- 68% מאשר בת"א אך תעריפי דמי הקמה מאפשרים תעריף גבוה ב- 33% באזורים הרריים לעומת אזורים שטוחים כך שבפועל הפער בין מבשרת ציון לתל אביב, שהיה קיים עד שנת 2015, עומד ריאלית על 26% בלבד.

פרק ה- סיכום ומסקנות

95. מקובלת עלי טענתו של פרדס לפיה תעריפי אגרת הנחת הצנרת במבשרת ציון, היחס בין החיוב לעסקים לסקטור המגורים, ששררו בשנים 1990-2015 היו מעל הממוצע ביחס לכלל הרשויות בישראל, יחד עם זאת היו רשויות אשר גבו תעריף גבוה יותר מאשר במבשרת ציון, במונחים יחסיים של הסקטור העסקי לעומת סקטור המגורים.

דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

96. הדבר אושר כחוק בעת אישור תיקון חוק העזר בשנת 1990 על פי אמות המידה ושיטות הבקרה ששררו אז, ועקרונית כך אושרו חוקי עזר במשך כל התקופה בכל הרשויות.
97. ע"פ מחקר שערכה רשות המיס במספר תאגידים, נכסים שלא למגורים צורכים יותר מיס פר מ"ר בנוי בהשוואה לנכסים למגורים כך שקיימת הצדקה לאי האחידות.
98. בכל מקרה, לאחר לימוד הנושא אני אישית השתכנעתי כי לא מדובר בטעות סופר או בחריגה מכללי האישור שהיו נוקטים בהם באותה עת.
99. הראתי בפרק הראשון והשני של חוות דעתי כי כל שיטת חישוב ההיטלים והאגרות בשנים 1962-2015 היתה בעייתית, בלשון המעטה, אבל היא נעשתה בסמכות וברשות, לפעמים בניגוד להצהרות מדיניות רשמיות של משרד הפנים.
100. הראתי בהמשך כי המקרה של מבשרת ציון אינו חריג, יש עשרות דוגמאות לפערים בגובה סכום אגרת הנחת צנרת מיס והיטלי ביוב ליחידת דיור ממוצעת בין רשויות דומות, פערים של מאות אחוזים לפעמים; יש עשרות דוגמאות לפערים משמעותיים בין אגרות הביוב לסקטור העסקי ולמגורים. וישנן עשרות דוגמאות לפערים בחיוב האפקטיבית למ"ר בנוי בין הסקטור העסקי למגורים בתעריפי אגרת הנחת צנרת.
101. לאור כל זאת אני חושב שאין כל הצדקה להחריג את הקניון במבשרת ציון ממשטר ושיטת תשלומי האגרות וההיטלים של מיס וביוב ששררו במבשרת ציון בשנים 1990-2015 ולהפלות פרויקט זה לטובה לעומת עשרות פרויקטים עסקיים אחרים שנבנו בשוב במרוצת השנים ושלמו את התעריף המלא.
102. לכן דעתי היא כי דין בקשת התובעות להידחות.

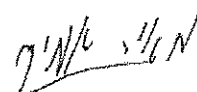
דר' מאיר אמיר ושות'

יזום, תכנון, ניהול
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.

Economic planning, management
& consulting Ltd

ובזאת באתי על התתום
מאיר אמיר



מרץ 2018

21 Weisel St. Tel Aviv 64241

Tel: 03-5221857 Fax: 03-5221863

www.meiramir.co.il

amirmeir@netvision.net.il

רח' ויזל 21 תל אביב 64241

טל: 03-5221857 פקס: 03-5221863