

ח' סיון תש"פ
31 מאי 2020

לכבוד

מר אבי בלשניקוב

יו"ר חברת הגיחון

שלום רב,

הנדון: מתווה ליישום ולמימון התכנית הכוללת לטיפול בשפכי הקדרון

באמצעות חברת הגיחון

נוכח הצורך הלאומי בהסדרת סוגיית השפכים המוזרמים לנחל הקדרון, על מורכבותה מהפן הגאופוליטי, הביטחוני והסביבתי, ולשם ניהול מיטבי של משק המים והביוב בראייה ארצית, יזמה רשות המים תכנית לפתרון הסוגיה, הכוללת הקמת מערכת הולכת שפכים לאורך ערוץ נחל קדרון מירושלים עד למכון הטיהור באוג (להלן – "מט"ש אוג" או "המט"ש") ושדרוגו (להלן – הפרויקט).

הקמת הפרויקט, תפעולו ומימונו הוטלה על חברת הגיחון בע"מ (להלן – החברה), אשר קיבלה על עצמה את האחריות להקמתו של הפרויקט והפעלתו כמשימה לאומית.

בשל אופיו, הפרויקט נושא עמו סיכונים ומורכבויות עליהם דנו יחד עם החברה וגיבשנו פתרונות כפי שיוצג להלן.

כיוון שלחברה אין מקורות עצמאיים למימון הפרויקט, היא נדרשת לגייס אשראי משמעותי בהיקף כולל של כ- 800 מיליון ₪ אותו יהיה עליה להחזיר לאורך שנים רבות בהתאם לאמות מידה שייקבעו עם הגופים המממנים. החברה פועלת לגייס אשראי על בסיס ההחלטה של מועצת רשות המים כי הפרויקט ימומן מתעריף המים. גם אמות המידה הפיננסיות מול הגופים המממנים יהיו מבוססות על המתווה הפיננסי שיקבע בכללי המים כפי שבא לידי ביטוי במכתבי זה.

לפיכך, שינוי עתידי בכללים הנוגעים לפרויקט, ללא שהתבצע איזון מתאים בתעריפי המים מנגד, עלול להביא לפגיעה ביכולת לממן את הפרויקט, להפרת אמות המידה מול המממנים וכן לפגיעה ביציבות הפיננסית של התאגיד וביכולתו למלא את חובותיו לפי דין.

החברה הבהירה שלצורך מימון הפרויקט הייחודי הזה ועל מנת לעמוד באמות המידה להחזר ההלוואות של הגורמים המממנים זקוקה החברה לוודאות רגולטורית וליציבות רגולטורית. זאת באופן שיבטיח את

מימון הפרויקט. הבהרה זו הייתה מקובלת על מועצת רשות המים ולכן, על אף שסמכותה של המועצה לשינוי הכללים שרירה וקיימת, הרי שלשם הקניית יציבות רגולטורית וודאות רגולטורית, אם בעתיד ישונה המבנה התעריפי הנוגע לפרויקט באופן ישיר דרך תיקון הכללים, או אם ישונה התעריף באופן עקיף בדרך אחרת, באופן שישנה את המתווה הפיננסי או שיפגע ביכולת ההחזר של ההלוואות שנטלה החברה לצורך הפרויקט, המועצה תקבע הסדר חלופי שיאפשר את מימון הפרויקט באמצעות כללי המים או מקור חיצוני אחר. זאת באופן שיבטיח את מלוא ההחזר התעריפי כפי שקבוע היום בכללים ובתיקון המוצע להם ביחס לפרויקט.

יוזכר כי מכתבי זה הינו בהמשך להחלטת המועצה מיום 18.5.2020, לכן העקרונות המופיעים במכתבי זה טעונים אישור סופי של מועצת הרשות הממשלתית למים ולביוב (להלן – המועצה), לאחר שזו קיבלה החלטה עקרונית במסגרת ההחלטה האמורה מעלה, לתמיכה בפרויקט זה המוגדר כפרויקט תשתית ייחודי. בנוסף, אישור הפרויקט והתיקון המוצע בכללים כפי שאושרו באותה החלטה (להלן: "התיקון המוצע") כפופים לאישור סופי של המועצה ובהתאמה להטמעת התיקונים בכללים. טיוטת הכללים פורסמה לשימוע ציבורי ביום 19.5.20 ותאושר באופן סופי, בכפוף לביצוע תיקונים נדרשים, בתום השימוע הציבורי בישיבת המועצה, הקבועה ליום 22.6.2020.

עוד יודגש כי עקרונות ההכרה בעלות, כפי שהם משתקפים במכתבי זה, הינם לפי הכללים במתכונתם הנוכחית ובתיקון המוצע בהקשר זה, ובין היתר בהתאם לסמכות שהוקנתה לי בתיקון המוצע, כפי שיפורט להלן.

לבקשת החברה אני מעלה על הכתב את עקרונות מתווה הקמת הפרויקט, כפי שהוחלטו בדיונים עמה, לרבות בעניין אופן הביצוע, אבני הדרך, המימון וההכרה התעריפית במסגרת כללי התעריפים. כאמור בהחלטה, מכתבי זה יצורף להחלטת המועצה ויהיה חלק ממנה.

עקרונות המתווה

א. **עיקרי התכנית הכוללת - עיקרי הפרויקט**, לרבות אבני הדרך, הגורמים השותפים בביצוע, אופן עדכון תכנית הפרויקט והפיקוח ההנדסי עליה, הם כמפורט בנספח א' למכתבי.

ב. **מתווה המימון על בסיס הכרה בכל עלות הפרויקט**

1. רשות המים תכיר, במסגרת פרויקט תשתית ייחודי לפי כללים שקבעה המועצה, בעלויות הפרויקט על כלל מרכיביו, ובכלל זה – תשתית ההולכה (הכוללת בתוכה גם את הקווים

- המשמשים את הטורבינה ההידרואלקטרית, מתקן התפיסה, מתקן הקדם) והרחבה ושדרוג של מט"ש האוג (להלן – המט"ש), לרבות עלויות הקמה (הון ומימון), אחזקה ותפעול שוטף.
2. ההכרה בעלויות תשתית ההולכה כאמור, תהיה במלוא אותו החלק בעלות ההקמה, כפי שיוצג בדוחות הכספיים של חברת הגיחון ושל חברת הבת מבט"י בהתאם לאישורה של רשות המים. העלויות בדוחות הכספיים ירשמו בהתאם לתוצאות הליכים מכרזיים שפרסמה החברה, כפי שיתקבלו בפועל, ובלבד שאושרו בידי רשות המים במנגנון שייקבע. כל זאת, בהתאם לתכנית הכוללת ולמתווה המימון שתאשר מועצת הרשות, המבוסס על כיסוי ופריסת עלויות ההקמה וההון על פני 20 שנה והחזרן בתעריפי המים.
- עלויות האחזקה והתפעול של מערכת ההולכה יוכרו נורמטיבית (כאחוז מעלות ההקמה של כל רכיב בפרויקט לפי הכללים), כאשר לגבי הרכיבים הייחודיים בפרויקט: מתקן התפיסה ומתקן הקדם – תוכר עלות מוכרת כתחנת שאיבה לפי הכללים שעומדת כיום על $4\% + 1\%$ המיוחס לעלויות בטחון וארנונה.
- עלויות המט"ש (הקמה, אחזקה ותפעול) יוכרו נורמטיבית, והכל בהתאם לכללים, כפי שאף משתקף במתווה הפיננסי שאושר על ידי הרשות.
3. בהתאם להנחות היסוד שבמתווה הפיננסי, רשות המים תכיר במחיר הון משוקלל על תשתיות ההולכה על בסיס הכללים הקיימים והתיקון המוצע, במתווה של עלות בפועל לכל אורך תקופת ההחזר של הפרויקט.
4. לפי המתווה הפיננסי, האומדן של עלות הפרויקט עומד על כ- 800 מלש"ח. האומדן אינו סופי וכפוף לשינויים ולעדכונים אפשריים בתכנית, כאמור בנספח א'.
5. הייחוס של העלויות לפי אבני הדרך במסגרת התכנית, נעשה לשם הנוחות ובפועל ההכרה בהון בתשתית ההולכה תיעשה כמפורט במתווה הפיננסי ובהתאם לכללים. הייחוס האמור יחול גם רכיבי התכנון, ניהול, פיקוח ותקורה אשר הועמסו לפי חוזרי הממונה.
6. האומדן כולל מימון ממקורות חיצוניים של ההשקעה המוערך בכ-43 מיליון ש"ח (להלן – מימון חיצוני). המימון החיצוני יעשה בחלוקה הבאה: משרד השיכון באמצעות אגף ביוב והשבה ברשות המים (להלן – אגף ביוב והשבה) - 18 מיליון ש"ח; והיתרה באמצעות גורמים נוספים שמשותפים בביצוע הפרויקט, ובפרט רשות ניקוז ים המלח. ההשקעות בגין ייתן המימון החיצוני ולוחות הזמנים לביצוען הם כמפורט בתכנית הכוללת ובמתווה הפיננסי. עלות ההשקעה הכוללת תופחת מהעלות המוכרת ככל שיתקבל בפועל מימון חיצוני, ובגובה הסכום שיתקבל בפועל.

7. היה ומכל סיבה שהיא לא יתקבל בפועל מימון חיצוני, כולו או חלקו, והחברה ביצעה ומימנה ממקורותיה מרכיב בפרויקט שתוכנן להשתלם במימון חיצוני, רשות המים תכיר במסגרת התעריפים, בעלות זו כחלק מהעלות הכוללת המוכרת של הפרויקט. בכל מקרה, עלות אחזקתן ותפעולן של תשתיות שמשתלמות במימון חיצוני, הינה חלק מהעלות הכוללת ותוכר בתעריף בהתאם לכללים כפי שיפורט להלן וכחלק מהעלות לחישוב עלות האחזקה והתפעול, כאשר גם במקרה זה, ככל שיתקבל בפועל מימון חיצוני לצורך אחזקה, עלות האחזקה הכוללת תופחת מהעלות המוכרת ככל שיתקבלו כספים אלה, ובגובה הסכום שהתקבל בפועל.
8. לעניין התחנה ההידרואלקטרית – עלות ההשקעה הנוספת הנובעת מהתאמת תשתית ההולכה במקטע ההולכה הצפוני (אבן דרך שיטית) לייצור החשמל, תהיה חלק מהעלות המוכרת בפועל של תשתית ההולכה לפי התכנית, אף אם לא תוקם או לא תופעל מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בחברה. ככל שהתחנה ההידרואלקטרית תוקם, יופחתו מהעלויות המוכרות לחברה, 50% מהרווח שנוצר. לענין זה "הרווח" – ההכנסות מהתחנה, בניכוי הוצאות התפעול ועלויות הון שלא הוכרו בפרויקט.
9. לענין המט"ש - העלות המוכרת למ"ק בגין טיפול במט"ש תתבסס על העלות המוכרת לטיפול בשפכים הקבועה בכללים למ"ק ביוב במונחי מים, למתקן, בהתאם לרמת הטיפול שנקבעה למט"ש, בהתאמה למונחי ביוב, על ידי חלוקה ב-0.75, בשינויים להלן.
- 9.1. ההכרה השנתית בעלות הטיפול במט"ש תתבצע באופן הבא:
- 9.1.1. 47% מהעלות המוכרת למ"ק כאמור, המגלמים את עלויות ההון והעלויות הקבועות יקבעו על פי הקיבולת השנתית של המט"ש (36.5 מלמ"ק).
- 9.1.2. 53% מהעלות המוכרת למ"ק כאמור, המגלמים את העלויות המשתנות של המט"ש יקבעו לפי כמויות הביוב שזרמו למט"ש בפועל.
- 9.2. בנוסף לאמור, עם סיום הקמתו של המט"ש המשודרג, הרשות תכיר כעלות הונית (חיובית או שלילית) של המט"ש בגובה של 85% מהפער בין העלות בפועל של המט"ש ומתקן הטיפול בבוצה (כפי שאושרה על ידי הרשות) לסך של 250 מלש"ח. עלות זו (חיובית או שלילית) תוכר על פני 20 שנה במחיר הון משוקלל על בסיס הכללים הקיימים, לרבות התיקון המוצע.
- דוגמת ההתחשבות לענין חישוב עלויות המט"ש מצ"ב ומסומנת נספח ב/1.

ג. תורמים נוספים

1. החזר סך עלויות הטיפול בשפכים נוספים יבוצע בתעריפי המים כחלק מהעלות הכוללת המוכרת של הפרויקט. ככל שעלויות הטיפול בשפכים הנוספים יוחזרו, כולן או חלקן, ממקור חיצוני יקוזזו מהעלויות המוכרות אותן עלויות שיוחזרו לחברה בפועל.

- לענין זה, "סך עלויות הטיפול בשפכים נוספים" – הוצאות הון, מימון, תפעול ואחזקה, לפי חלקם כקבוע בתכנית הכוללת, החל ממימון מאספי הביוב, התאמת ההשקעות במתקני התפיסה בשמורה ההסכמית, במאספים המזרחי והצפוני (להלן – המאספים) ובמט"ש, כולל סילוק, הולכה וטיפול בשפכים אלו במתקני הקדם בשמורה ועד לטיהורם במט"ש האוג.
2. קבעה רשות המים כי תשלום חלקה של הרש"פ בעלות התפעול יתבצע באמצעות קיזוז מכספי הרש"פ ולא מתעריפי המים, לא יילקחו בחשבון עלויות כאלה בתעריפי המים וזאת בכפוף לקיזוז בפועל. הקיזוז יבוצע החל ממועד הפעלת מתקן התפיסה או המט"ש כאמור, באופן הבא – בתום כל רבעון, יוגש לאגף פיתוח ברשות תחשיב הכמויות, והוא יטפל בקיזוז מול האוצר.
3. ככל שמאסף הביוב המערבי בשטחה של הרש"פ לא יוקם (אבן הדרך הרביעית) או שהקמתו תמומן ממקור חיצוני שאינו קשור לחברה – החברה לא תדרוש ולא תהיה זכאית להכרה בעלות הקמתו. ואולם, החברה תהיה זכאית, בנוסף לעלויות המוכרות לה במסגרת הפרויקט כאמור לעיל, לקבלת מלוא עלויות האחזקה והתפעול (הקבועה והמשתנה) במתקן התפיסה בשמורה ההסכמית ובמאספים עד למט"ש אוג, שיתווספו בשל האיכות הגרועה של השפכים המגיעים מתורמי ביוב בתחום הרש"פ ובשל הצורך בתפיסתם בנחל.

ד. החזר עלויות הפרויקט דרך תעריפי המים

1. כאמור, החזר עלויות הפרויקט יתבצע לפי הכללים: המט"ש באמצעות הכרה ברכיב המט"ש לחברה ותשתית ההולכה באמצעות עדכון רכיב ההולכה, כמשמעותם בסעיפים 11 ו-30 לכללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכות מים או ביוב), תש"ע-2009, ובכפוף לשינויים בהם במסגרת התיקון המוצע כאמור במבוא לעיל.
2. רשות המים תעדכן את רכיב העלות כאמור לעיל ותעריפי מקורות בהתאם, החל מיום 1 ביולי 2021 על בסיס שנתי לכל אורך תקופת ההחזר של הפרויקט, וזאת כמקובל על ידה במסגרת עדכון שוטף של תעריפי המים.
3. לצורך קביעת גובה ההחזר השנתי בתעריפים, החברה תגיש לרשות המים, במסגרת הדיווחים הנלווים לדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020, את כלל העלויות בפועל, כפי שהצטברו עד לאותו מועד, לפי התכנית הכוללת ומתווה המימון, תוך הצגתן בנפרד מסך העלויות האחרות של החברה. הרשות תעדכן את רכיבי התעריפים, החל מיום 1 ביולי 2021, ובמשך כל שנה, לגבי כל חלק שיתווסף בעלות ההולכה ויוצג לפי האמור מטה בדוחות הכספיים והמט"ש, לפי אבני הדרך, במועד הסמוך ביותר לעדכון התעריפים לאחר השלמתן, לפי הענין, עד לתום תקופת ההחזר, תוך התאמתם לכמויות המים הנרכשות ממקורות. זאת, כך שעם תום תקופת ההחזר (20 שנה לגבי כל חלק בעלות ההקמה מעת

גילומו לראשונה בתעריף), יכוסה מלוא אותו החלק בעלות ההקמה עד לכיסוי מלוא עלות ההקמה של הפרויקט, כפי שהוצגה בדוחות הכספיים לפי כללי החשבונאות ולפי חוזרי הממונה בהתאם לעקרונות ההכרה הקבועים בכללים, לרבות התיקונים שיבוצעו בהם כאמור לעיל.

4. אם לאחר השלמת הקמתו, המט"ש טרם החל לפעול מכל סיבה שאינה תלויה בחברה, למעט אם הופסקה הקמתו של הפרויקט כליל כאמור בסעיף ה' להלן, יימשך העדכון התעריפי השנתי לצורך גילום עלויות ההקמה והאחזקה הקבועה (ככל שהיתה עלות אחזקה) עד לתפעולו המלא של המט"ש, שאז יתווספו לתחשיב גם עלויות תפעולו ותקופת ההחזר הכוללת תוארך בהתאם.

דוגמת הטמעת עלויות הפרויקט בתעריפים, על פני השנים, כולל האומדן, מצ"ב ומסומנת

נספח ב/2

ה. סיכונים חריגים של הפרויקט כחלק מהעלות המוכרת

1. בכל מקרה בו אירע אחד מהתרחישים הבאים, בנסיבות גיאופוליטיות או ביטחוניות או מטעמים אחרים אשר אינם בשליטת החברה או מי מטעמה ושלא נגרמו עקב נסיבות התלויות בה, ובכפוף לכך שהחברה פעלה להקטנת הנזק לפי הנסיבות ופעלה באופן סביר לפי הנחיות רשות המים, תכיר רשות המים, במסגרת עלויות הפרויקט המוכרות לפי העקרונות לעיל, במלוא העלויות ו/או ההוצאות שהוציאה החברה או שהייתה חייבת להוציא עקב כך, לרבות הוצאות מימון (ריבית), כתוצאה מאחד מאלה:

1.1. הופסקו הקמתו ו/או תפעולו של הפרויקט, בין באופן זמני ובין באופן קבוע.
1.2. הופסקה הקמתו של חלק כלשהו ממרכיבי הפרויקט או מאבני הדרך שלו או רכיב מתוכה, או שלא התאפשרה הפעלתו של אותו חלק, לרבות המט"ש, בין באופן זמני ובין בכלל.

2. לענין זה, "עלויות ו/או הוצאות", כאלו שנרשמו בדו"ח הכספי לפי כללי החשבונאות ולפי חוזרי הממונה:

2.1. הוצאות מכל סוג שהוא לרבות הוצאות אבטחה, הוצאות מימון, פיצויים בגין עצירת עבודה או עצירת הפעלה או תחזוקה, של כל חלק מהפרויקט בו תידרש החברה לשאת, באופן ישיר או עקיף, כלפי קבלן הקמה או הפעלה או כלפי מבצעים אחרים של הפרויקט או כלפי צד שלישי כלשהו בקשר עם הקמה או הפעלה של הפרויקט.
2.2. תשלומים ופיצויים בהם התחייבה החברה לשאת מכוח כתבי ההתחייבויות עליהם חתמה או תחתום במסגרת צווי המנהל האזרחי והוראות משרד הביטחון שהוצאו או שיוצאו לצורך ביצוע הפרויקט.

2.3. תשלומים בגין הסדרת זכויות במקרקעין ששילמה החברה או התחייבה לשלם לצדדים
שלישיים לצורך ביצוע הפרויקט.

ו. דיווחים, בקרה ומעקב

דיווחים – בתקופת ההקמה, שתחילתה ברבעון השלישי של כל שנה, החל משנת 2020 ועד לשנת
2024, או עד לתום שנה מתום הפעלת הפרויקט, לכל המאוחר, החברה תציג בפני רשות המים
תמונת מצב כוללת על התקדמות ביצוע הפרויקט, תוך התייחסות לשינויים ביחס לתכנית הכוללת,
ככל שאושרו, לקצב הביצוע, לקשיים ולאתגרים ככל שישנם, ולהשלכות הפרויקט על ביצוע
תפקידיה של החברה כספק מים.

בברכה,
ג'ורא שחם
מנהל הרשות

תיק: מט"שים