חוק עזר לתל-אביב-יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), תשע"ב-2011

רשויות ומשפט מנהלי – רשויות מקומיות – חוקי עזר

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | הגדרות | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | חובת בעל בית | [Go](#Seif2) | 3 |
| סעיף 3 | שיפוץ ברישיון בלבד | [Go](#Seif3) | 3 |
| סעיף 4 | דרישה לשיפוץ | [Go](#Seif4) | 3 |
| סעיף 5 | סייג לדרישה | [Go](#Seif5) | 3 |
| סעיף 6 | רישיון לשיפוץ | [Go](#Seif6) | 3 |
| סעיף 7 | השגה | [Go](#Seif7) | 3 |
| סעיף 8 | ביצוע בידי העירייה | [Go](#Seif8) | 3 |
| סעיף 9 | סיוע כספי | [Go](#Seif9) | 4 |
| סעיף 10 | כניסה למקרקעין | [Go](#Seif10) | 4 |
| סעיף 11 | מסירת הודעות | [Go](#Seif11) | 4 |

חוק עזר לתל-אביב-יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), תשע"ב-2011[[1]](#footnote-1)\*

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 249(13א) ו**-**251 לפקודת העיריות, מתקינה מועצת עיריית תל**-**אביב**-**יפו חוק עזר זה:

1. בחוק עזר זה –

הגדרות

"בית משותף" ו"חוכר לדורות" – כהגדרתם בחוק המקרקעין;

"בית" – כהגדרת "בניין" בחוק התכנון והבנייה, ולרבות חלק של בניין;

"בעל בית" – מי שרשום או שזכאי להירשם לפי חוק המקרקעין כבעלים של קרקע, לרבות אדם המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מהנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, בין בזכותו ובין כבא כוחו או כנאמן, לרבות חוכר לדורות;

"הוועדה" – ועדה שבה חברים המנהל הכללי של העירייה או מי מטעמו, גזבר העירייה או מי מטעמו ואדריכל שאינו עובד העירייה או ממלא מקומו שימונו על ידי המועצה;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

"חזית" – המעטפת החיצונית של הבית מכל צדדיו, לרבות הגג ושטח הקרקע המשמש את הבית כחצר;

"מחזיק" – אדם המחזיק למעשה בבית כבעל, כשוכר, כמורשה או באופן אחר;

"מנהל" – עובד עירייה בכיר במינהל ההנדסה שמונה על ידי ראש העירייה לביצוע הוראות חוק עזר זה;

"מהנדס" – מהנדס לפי חוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1992, או עובד עירייה שמינה ראש העירייה ובלבד שהתקיימו בו תנאי הכשירות לפי סעיף 4 של החוק האמור;

"נכס" – לרבות בית או חלק מבית, בניין או מבנה אחר, בין שהוא בנוי אבן, בטון, ברזל, עץ או חומר אחר, וכולל בית משותף, דירה, בית עסק, מבנה תעשייה ובניין ציבורי, בין שהוא תפוס ובין שאינו תפוס, לרבות שטח קרקע שעיקר שימושו עם הנכס כחצר או כגינה או לצורך אחר של אותו נכס, לרבות גדרות, קירות מגן, קירות תמך, סככות, מחסנים וכיוצא בהם;

"שיפוץ" – עבודות בחזיתו של בית, לרבות –

(1) עבודות צביעה, טיוח, סיוד, סתימה, מילוי, ציפוי, עיבוי, חיפוי וחישוף;

(2) שינוי מקום צנרת חיצונית;

(3) תיקון או החלפת ריצוף, גינון, גדרות ומסתורי אשפה;

(4) עבודות להגנה מפני חלודה, סדיקה, רטיבות או מים;

(5) הסרת מזגן, מיתקן קירור או הסקה, העתקתו או חיפויו, לרבות צנרת המשמשת אותם;

(6) תיקון, צביעה או החלפה של חלונות, הוספת אדני חלון וכרכובים, שמשות, דלתות, מעקות, ארובות, סורגים, מרזבים, תריסים, גגות, גגונים, מצללות, בדי הצללה, סוככים, ספסלים, אדניות ושלטים;

(7) הסרת תורני אנטנות, דוודים, קולטים, שאין בהם שימוש או תיקונם;

(8) איסוף, הסדרה או הבלעה בתוך צנרת או תעלות של מיתקני גז ושל כבלים, לרבות כבלי חשמל, כבלי טלוויזיה ותקשורת, על ציודם הנלווה;

(9) תיקון, צביעה, החלפה, הסרה או העתקה של מיתקנים ואבזרים, בין שהם מחוברים חיבור של קבע לבית או לחצריו, ובין שאינם מחוברים.

2. בעל בית חייב לשמור על מראה תקין של חזית הבית ולצורך כך יעשה את עבודות השיפוץ הדרושות כדי למנוע את התבלותה והזנחתה של חזית הבית בכפוף לחוק עזר זה.

חובת בעל בית

3. (א) לא יעשה אדם שיפוץ אלא על פי רישיון לפי חוק עזר זה.

שיפוץ ברישיון בלבד

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), התקנה של כבלי חשמל או תקשורת בחזית הבית, ובלבד שהכבלים הונחו בתוך צנרת פלדה אנכית באופן המשתלב עם חזית הבית, וכן תיקונים בחזית הבית שאינם פוגמים באחידות הבית ובהשתלבותו בסביבה, יכול שייעשו בלא היתר.

(ג) ניתן היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, יראו את העבודות על פיו כאילו ניתן להן רישיון גם לפי חוק עזר זה.

4. (א) נוכח המנהל, כי מראה חזית הבית אינו תקין, הוא רשאי לדרוש מבעל הבית בהודעה בכתב, כי יעשה בה שיפוץ.

דרישה לשיפוץ

(ב) בהחלטה על מתן דרישה לשיפוץ, ניתן להביא בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:

(1) אופי הבית;

(2) מראה חזית הבית, לרבות הצורך באחידות צורתה;

(3) השתלבות הבית בסביבתו, לרבות ברחוב ובשכונה שבהם הוא מצוי;

(4) הוראות תכנית על פי חוק התכנון והבנייה;

(5) התאמת הבית להנחיות בדבר שיפוץ המתחם שבו הוא מצוי.

(ג) בדרישת השיפוץ יקבע המנהל, את מהות העבודות הנדרשות על פי חוות דעת המהנדס, ואת המועד שבו על בעל הבית להגיש לו בקשה לרישיון שיפוץ; כמו כן תכלול דרישת השיפוץ הודעה על זכותו של בעל הבית להגיש השגה לוועדה בתוך המועדים הקבועים בסעיף 7 לחוק עזר זה.

(ד) בעל בית שקיבל דרישה לשיפוץ, יגיש למנהל, בתוך התקופה שצוינה בדרישה, בקשה לרישיון שיפוץ ובה יכלול את תיאור עבודות השיפוץ שיבצע בהתאם לדרישה.

5. (א) לא ידרוש המנהל לשפץ בית לפני חלוף חמש עשרה שנים מיום גמר בנייתו או מיום שנעשה בו שיפוץ להנחת דעתו של המנהל, זולת אם היה סבור, מטעמים מיוחדים שיפרט בדרישתו, כי מצבו של הבית מחייב זאת לפני חלוף התקופה.

סייג לדרישה

(ב) לא תינתן דרישה לשיפוץ לגבי בית המיועד לשימור כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה, אלא בהתייעצות עם הוועדה לשימוש אתרים כמשמעותה בתוספת הרביעית לחוק האמור.

6. (א) הוגשה בקשה לרישיון שיפוץ, ומצא המנהל כי היא תואמת את דרישתו, ייתן המנהל רישיון לשיפוץ.

רישיון לשיפוץ

(ב) ברישיון השיפוץ יכלול המנהל פירוט של העבודות שיש לבצע ואת לוח הזמנים לביצוען וכן תנאים נוספים, ככל שאלה דרושים להשגת מטרות השיפוץ, ובלבד שלא תוטל חובה להתחיל בשיפוץ לפני חלוף שלושה חודשים ממועד מתן הרישיון אלא בהסכמת בעל הבית.

7. (א) קיבל בעל בית דרישת שיפוץ והוא סבור, כי הבית אינו טעון שיפוץ או כי אין לבצע בו עבודות שפורטו בדרישה, רשאי הוא, בתוך 60 ימים ממועד שקיבל את הדרישה, להגיש לוועדה השגה על החלטתו; הוועדה תדון בהשגה ותיתן את החלטתה בכתב בתוך 90 ימים מיום הגשת ההשגה.

השגה

(ב) הגיש בעל בית השגה כאמור, יידחה המועד להגשת בקשה לרישיון שיפוץ עד למתן החלטה של הוועדה.

(ג) לעניין סעיף זה יראו השגה שהוגשה לגבי בית משותף, אם חתמו עליה בעלי הדירות אשר שלושה רבעים לפחות מן הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הוועדה לדון בהשגה שהוגשה באיחור, אם ראתה שיש טעמים מיוחדים לכך מנימוקים שיירשמו.

8. (א) בכל אחד מהמקרים כמפורט בפסקאות (1) עד (5) להלן, המנהל ישלח התראה בכתב לבעל הבית ויורה לו לבצע את המוטל עליו לפי סעיף זה בתוך פרק הזמן שיקבע ובלבד שלא יפחת מ-15 ימים ממועד מסירת ההתראה; ההתראה תכלול אזהרה, כי אי-קיום הדרישה שבהתראה לשביעות דעתו של המנהל עלול לגרום לכך שהעירייה תבצע את העבודה על חשבון בעל הבית בלי שהאמור יפגע בכל עונש או תרופה אחרת שבידי העירייה (להלן – ההתראה):

ביצוע בידי העירייה

(1) דרש המנהל מבעל בית לבצע שיפוץ כאמור בסעיף 4(א) או להגיש בקשה לרישיון שיפוץ כאמור בסעיף 4(ד) והוא לא הגישה וכן לא הגיש השגה, כאמור בסעיף 7, או שהגיש השגה וזו נדחתה;

(2) ניתן רישיון לשיפוץ ולא הוחל בעבודות במועד שנקבע;

(3) בוצע השיפוץ שלא לפי הרישיון או שלא להנחת דעתו של המנהל;

(4) השיפוץ לא הושלם בתוך התקופה שנקבעה לכך.

(ב) מקבל התראה כאמור בסעיף קטן (א) חייב למלא אחריה; לא פעל בעל הבית לפי ההתראה, רשאית העירייה לבצע את השיפוץ בעצמה ולחייב את בעל הבית בעלות השיפוץ.

(ג) היה הבית בית משותף, יישא כל אחד מבעלי הדירות בעלות השיפוץ על פי סעיף זה בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

(ד) בסעיף זה, "עלות השיפוץ" – הוצאות השיפוץ בתוספת דמי תקורה בשיעור שלא יעלה על 15% מהוצאות השיפוץ.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ב), רשאי המנהל לדרוש בכתב מבעל הבית, כי יעביר לעירייה מראש את עלויות השיפוץ לפי אומדן שיציג לו; 20% מעלות השיפוץ ישולמו בתוך 15 ימים מיום הדרישה והיתרה תסולק בתשלומים חודשיים שווים לפי לוח סילוקין שיקבע, אך לא פחות מעשרה תשלומים.

(ו) על אף האמור בסעיף קטן (ה), המנהל רשאי להורות על המצאת ערובות מתאימות להבטחת תשלום עלות השיפוץ במקום תשלומם כאמור.

(ז) אין העירייה חייבת להתחיל בביצוע עבודות השיפוץ לפי סעיף זה לפני שקיבלה שני שלישים לפחות מעלות השיפוץ (להלן – המקדמה).

(ח) גביית המקדמה כמפורט בסעיף קטן (ז) מותנית במשלוח החלטה בכתב מאת המנהל בדבר ביצוע השיפוץ על ידי העירייה וקביעת מועד תחילתו.

(ט) גבתה העירייה מקדמה כאמור בסעיף זה ולא התחילה בביצוע עבודות השיפוץ בתוך 6 חודשים מהמועד שנקבע בהחלטה כמפורט בסעיף קטן (ח), תשיב העירייה את המקדמה בהתאם לסעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980 (להלן – חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה)).

(י) הוצאות שיפוץ שנגבו לפי סעיף זה ינוהלו על ידי העירייה בקרן ייעודית נפרדת.

(יא) בתום ביצוע עבודות השיפוץ על ידי העירייה יערוך המנהל חשבון סופי של עלות השיפוץ (להלן – עלות השיפוץ הסופית); אם יתברר כי עלות השיפוץ הסופית שונה מהתשלום ששולם בפועל, תגבה העירייה או תשיב, בהתאם לנסיבות, את ההפרש בתוך 30 ימים מיום עריכת חשבון עלות השיפוץ הסופית בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה).

9. העירייה רשאית לקבוע, כי בעל בית המקיים דרישה לשיפוץ, יהיה זכאי לסיוע כספי לשם מימון הוצאות השיפוץ לפי תבחינים שתקבע העירייה מפעם לפעם; התבחינים יעמדו לעיון הציבור במשרדי המנהל ובאתר האינטרנט של העירייה.

סיוע כספי

10. (א) נתן המנהל דרישה לשיפוץ או רישיון לשיפוץ, או החליט המנהל על ביצוע השיפוץ כאמור בסעיף 8, רשאי המנהל וכל אדם הפועל מטעמו להיכנס למקרקעין בקשר עם השיפוץ בכל עת סבירה בהסכמה ובתיאום עם המחזיק כדי לסקור אותם, בכפוף להוראות חוק עזר זה.

כניסה למקרקעין

(ב) לא יתחיל המנהל בעבודות השיפוץ בבית אלא אם כן נתן לבעליו ולמחזיקו הודעה על כך, בכתב, שלושים ימים מראש.

11. (א) מסירת הודעה לפי חוק עזר זה תהיה כדין, אם נמסרה למי שאליו הופנתה ההודעה או לאחד מבני משפחתו הבגירים במקום מגוריו או במקום עסקו או נשלחה אליו בדואר רשום לפי מקום מגוריו או מקום עסקו, לפי העניין.

מסירת הודעות

(ב) נוכח המנהל כי אין אפשרות להמציא הודעה לפי סעיף קטן (א), רשאי הוא להורות על המצאתה באמצעות הדבקת עותק ממנה במקום נראה לעין בבית שלגביו ניתנה דרישת שיפוץ.

(ג) היה הבית בית משותף כהגדרתו בחוק המקרקעין, תוצג גם מודעה במקום בולט לדיירי הבית, ובמידת האפשר, תימסר גם הודעה לנציגות הבית המשותף.

ט' בתמוז התשע"א (11 ביולי 2011) רון חולדאי

ראש עיריית תל-אביב-יפו

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

1. \* פורסם [ק"ת חש"ם תשע"ב מס' 762](http://www.nevo.co.il/Law_word/law07/MEKOMI-0762.pdf) מיום 22.12.2011 עמ' 39. [↑](#footnote-ref-1)