



Dorit Garfunkel
תכנון. ייעוץ. בקרה. מחקר

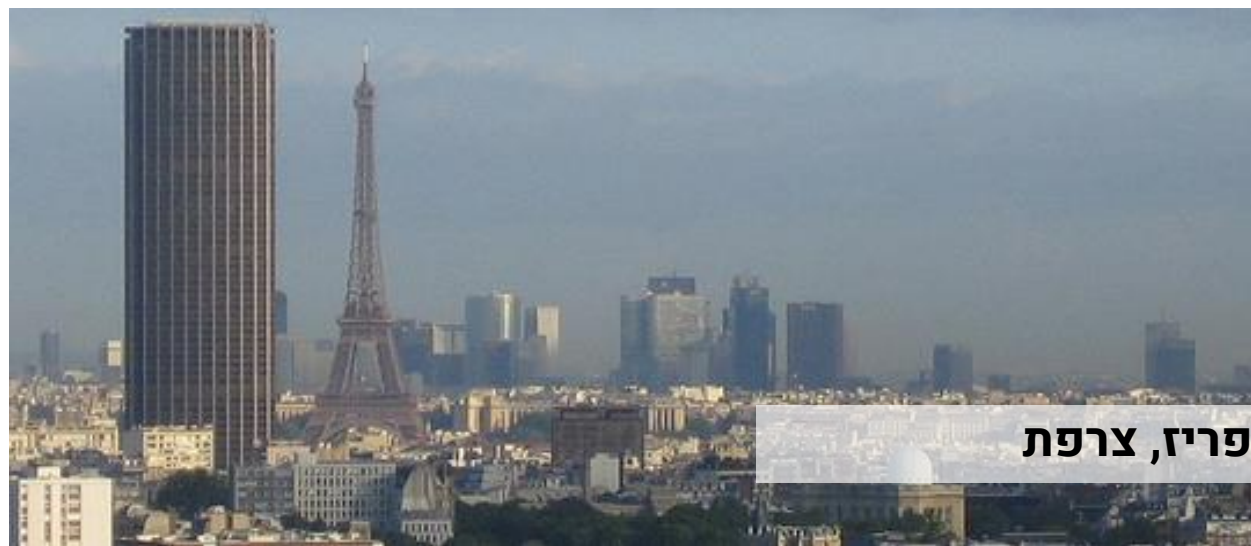
ניהול ותחזוקת מבנים גבוהים

יבנה 1.5.2023

מייל: Dorit96@gmail.com
טל: 052-3846671

ד"ר דורית גרפונקל
עו"ד ומתכננת ערים







בתים משותפים: על הצורך בשכלול התכנון וניהול של מתחמי מגורים פורום עיוני משפט (תגובות משפט) מו 14.6.2022
<https://www.taulawreview.sites.tau.ac.il/dgarfunkel>

מי פה בעל הבית? חברות ניהול ותחזוקה במגדלי מגורים – אתגרים משפטיים והצעות להסדרה, מקרקעין יח/4 (2019)

תכנון תחזוקה תחילה: חשיבות ההערכות לניהול ותחזוקת מגדלים בתכניות, מקרקעין יח/2 (2019)

חברת המעקב נכנסת הביתה: פרטיות בבתים משותפים בעידן המצלמות והמגדלים, משפט, חברה ותרבות, הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב (2019)

מעורבות תאגידית חדשה בעיר: חברות הניהול וחיי היום-יום בבית המשותף בתוך: עיר-תאגיד, תאגיד בעיר, עורכות: אבירמה גולן ורונית דוניץ קידר, רסלינג והמרכז לעירוניות ותרבות ים תיכונית, בת ים, עמ' 189-220 (2017)

Between property and privacy: Private surveillance and condominium governance in Israel. Condominium Governance and Law: Global Urban Perspectives. Ed. Randy Lippert and Stefan Treffers (2021)

High-Rise Residential Condominiums and the Transformation of Private Property Governance, UBC Law Review 50: 4; 891 (2017)



מדרין לבעלי דירות

לניהול ולתחזוקה של
הבניין עתיר המערכות

חאי 2022



תחזוקת מבנים גבוהים

https://www.gov.il/he/departments/general/madrach_nihul_vetachzuka



אבני היסוד לניהול ותחזוקה תקינים

שלוש אבני יסוד לניהול ולתחזוקה של בניינים עתידי מערכות

ניהול תקציב מושכל

ניהול תקציב יעיל ותקין, שיבטיח הן את המענה התקציבי הנדרש לתחזוקה השוטפת של הבניין, הן את היכולת להתמודד עם הוצאות בלתי צפויות ועם הוצאות גדולות בטווח הארוך

תחזוקה מקצועית

תחזוקה מקצועית המבוססת על דרישות התחזוקה של כל מערכת ומערכת בהתאם להוראות כל דין, להוראות היצרן ולתקן 1525 לניהול תחזוקת מבנים תצמצם תקלות בלתי צפויות ותאריך את חיי המערכות ותגרום לתפקוד מיטבי של הבניין ולחיסכון בהוצאות. לפיכך יש להבטיח כי התחזוקה של כל בניין תיעשה בהתאם לתכנית תקציב ולתכנית עבודה לבניין המושתתות על סטנדרטים אלו

מעורבות בעלי הדירות ונייהול יוזם ושקוף

מעורבות פעילה ויוזמת של בעלי הדירות בניהול הבניין ותחזוקתו באמצעות הנציות מטעמם ובשיתוף פעולה עם גורם מקצועי האמון על ביצוע פעולות אלו הכרחיים לניהול ולתחזוקה תקינים של הבניין, להבטחת הניהול הפיננסי הרצוי וליצירת יחסי אמון בין הגורמים המעורבים

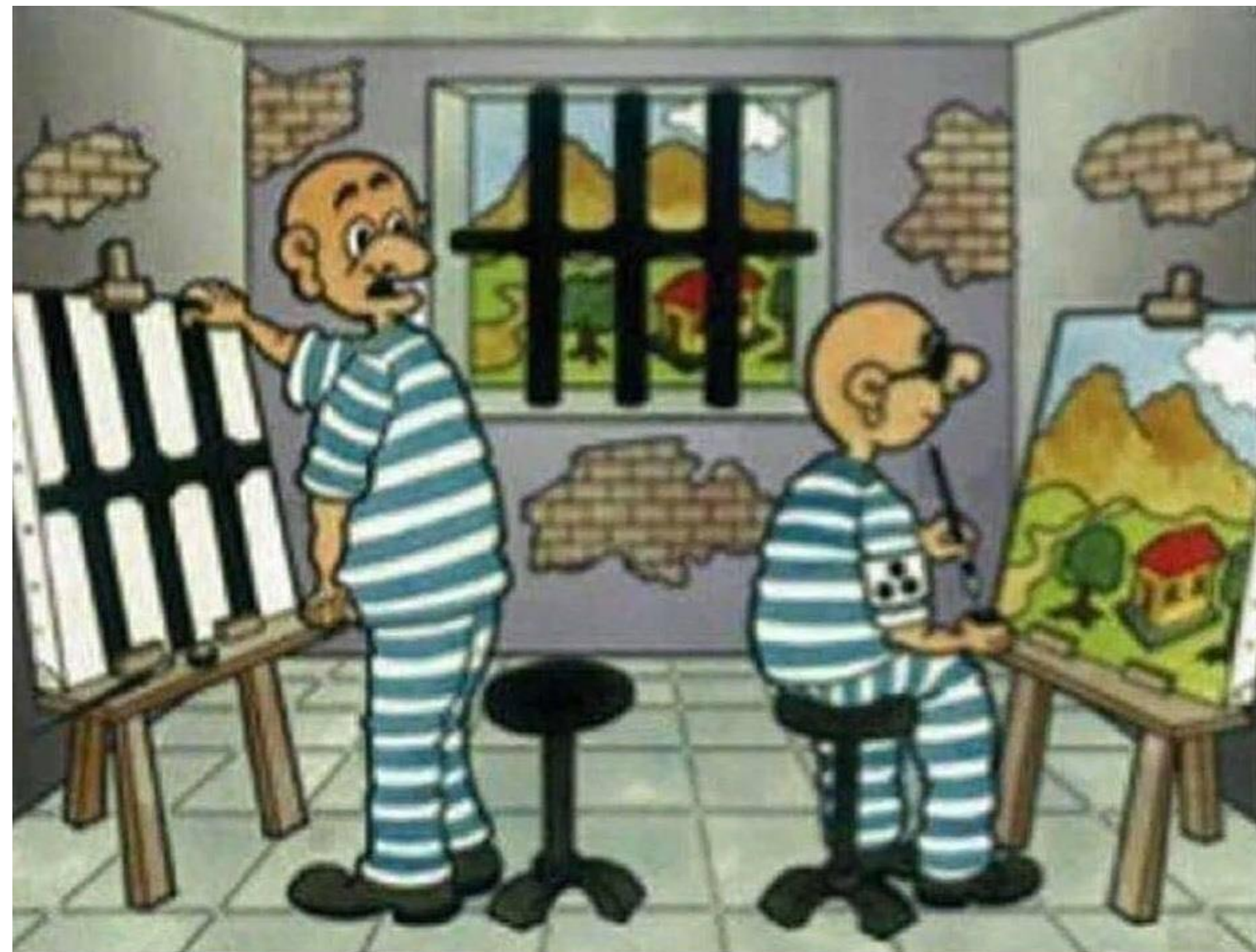
- מעורבות בעלי הדירות וניהול יוזם ושקוף

- ניהול תקציב מושכל ושקוף

- תחזוקה מקצועית

ההזדמנות בהתחדשות עירונית ומטרת ההרצאה

ידע הוא כוח





ציר התכנון

תכנון מראש בראייה תחזוקתית

ציר הקניין/ ההתארגנות

בהסכם עם היזם

בתקנון הבית המשותף

בהסכם ההתקשרות עם חברת הניהול

הפעור בין הרצוי למצוי

כמה זה עולה?

איך מתחזקים?

מי מתחזק?

**מה
מתחזקים?**





Dorit Garfunkel
תכנון. ייעוץ. בקרה. מחקר

מה מתחזקים



בתים משותפים



בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים

רכוש משותף: כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, לרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת.

ס' 52 לחוק המקרקעין



בית משותף – רכוש משותף

מערכות הבניין
אינסטלציה
חשמל
מערכות מצילות חיים (כיבוי אש)
מערכות בקרה ומבנים חכמים
מערכות נוספות (פינוי אשפה)

הבניין עצמו
הקירות, החיפויים, הריצוף

חללים משותפים
חדרי דיירים, גינות
חדרי שירות, חדרי טכניים

חדרי תשתיות
חברת חשמל, בזק



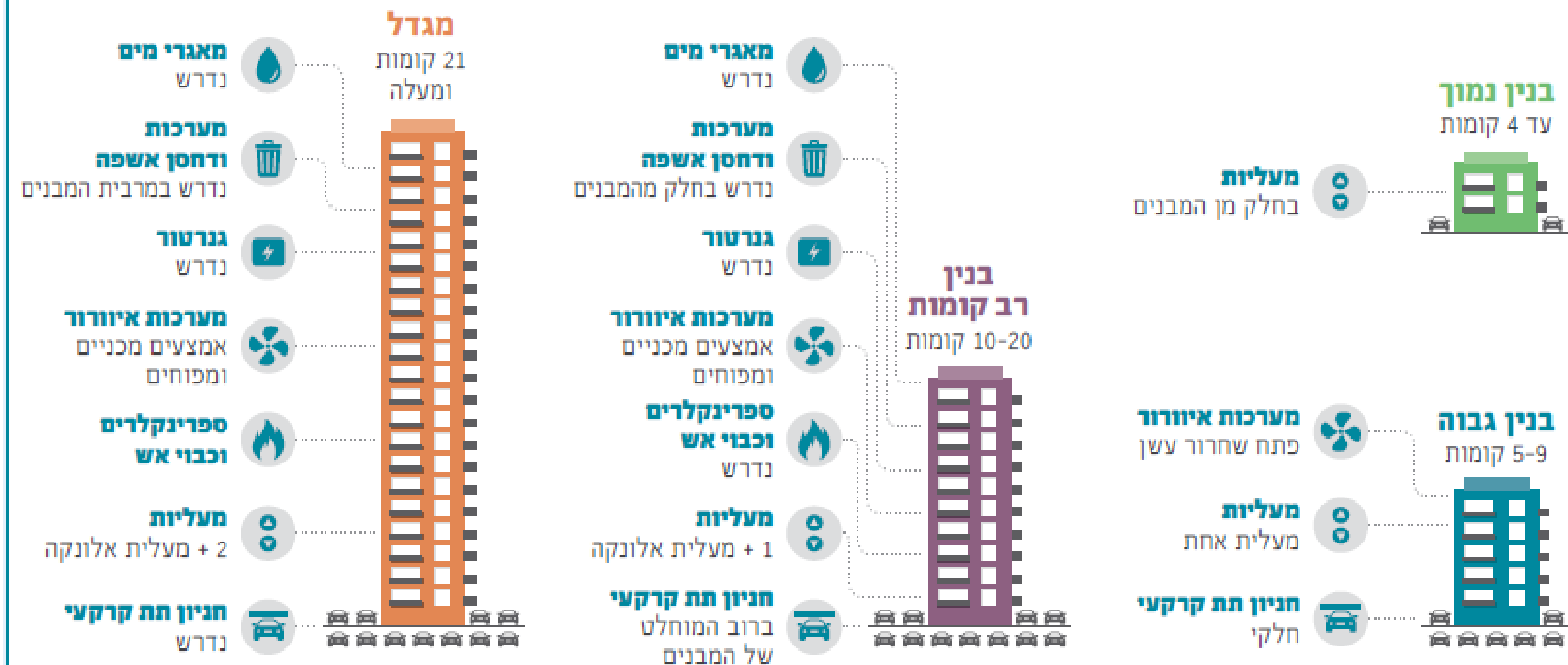
בניין גבוה – בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר המדרגות המשותף, **עולה על 13 מטרים**.

בניין רב קומות - בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר המדרגות המשותף, **עולה על 29 מטרים**.



מערכות הבניין

דרישות במבנים בגבהים שונים





בית משותף מורכב



59. (א) מקום שבית משותף מורכב ממבנים
אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם
כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן – בית
מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש
המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה
או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או
אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול
חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה
והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על
בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף
בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון
שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו
מבנה או אגף.

עירוב שימושים



שפ"פים – שטח פרטי פתוח (מושג תכנוני)

זיקת הנאה/ זכות מעבר לציבור (מושג קנייני)



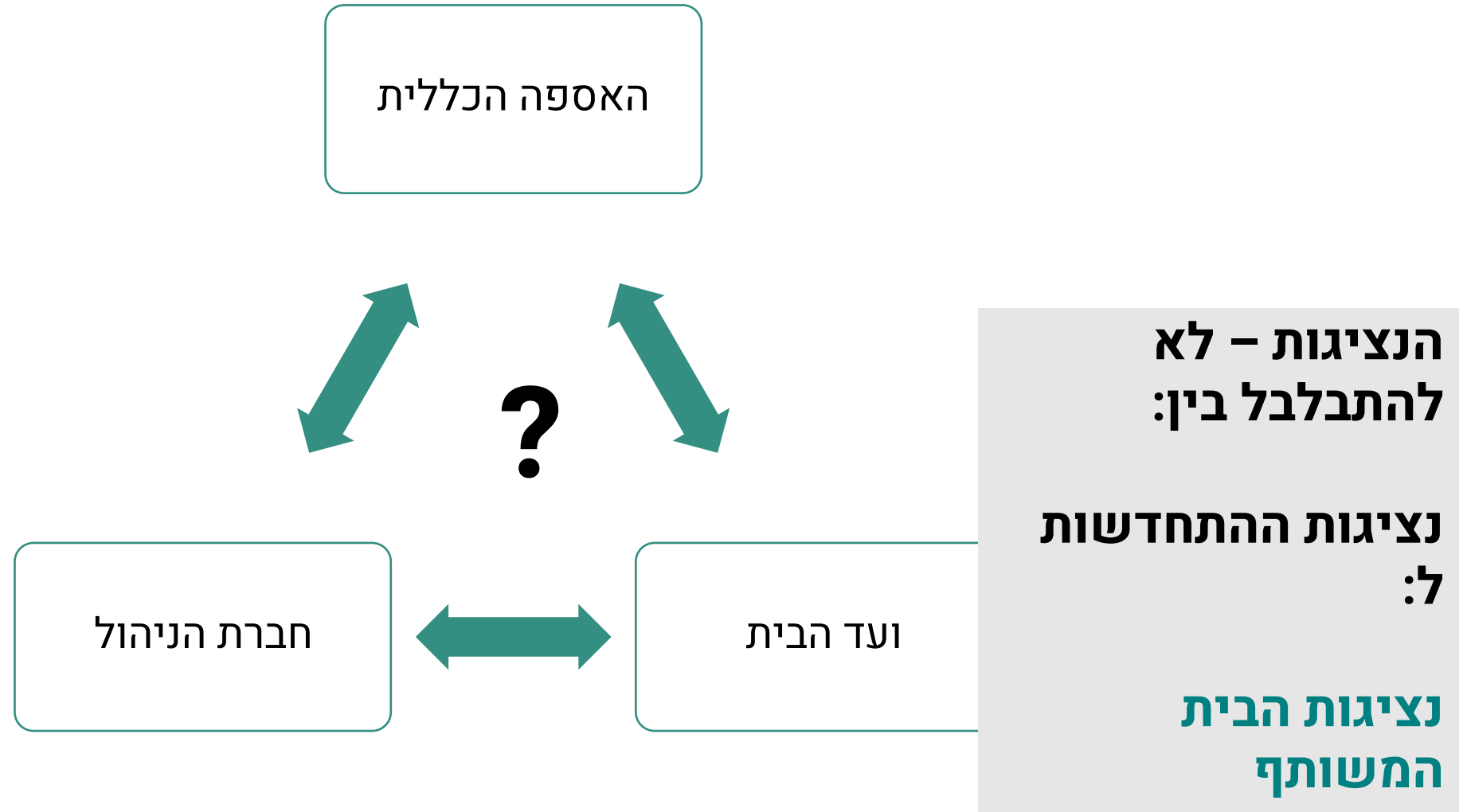


Dorit Garfunkel
תכנון. ייעוץ. בקרה. מחקר

מי מתחזק?



מי אחראי על התחזוקה??





האחריות לתחזוקת הבית המשותף

58. (א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות **להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף** ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, **לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר.**

לענין זה, "החזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף **כפי שהיה בעת גמר הבניה**, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.

71. בעלי דירות רשאים לקבוע בתקנון או בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מי שבעלי הדירות יתקשרו עמו למטרה כאמור (בחוק זה – מתחזק).

**בחירת חברת ניהול – יכול
להיקבע בשלב מוקדם של
הסכם ההתחדשות**



הגנות בחוק בקשר להתקשות עם מתחזק ראשון

(ב) לא יקבע מוכר בחוזה המכר או בתקנון, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מתחזק, **אלא אם כן נכללו בחוזה המכר פרטים הנוגעים למתחזק, לרבות זהותו ותנאי ההתקשות עמו.**

(ג) תוקפה של תניה בחוזה ההתקשות הראשון עם מתחזק לפי סעיף קטן (א), השוללת או המגבילה את הזכות של נציגות הבית המשותף או של בעלי הדירות להביא את החוזה לסיום, אין כוחו יפה **לתקופה העולה על שלוש שנים** מיום תחילת הניהול וההחזקה על ידי המתחזק, אלא אם כן החליטו בעלי הדירות בבית המשותף, ברוב הקבוע בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, להאריך את תוקף חוזה ההתקשות, בתום שלוש השנים האמורות, לתקופה שתיקבע על ידם.

ס' 6א לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973



Dorit Garfunkel
תכנון. ייעוץ. בקרה. מחקר

איך מתחזקים



תקנון הבית המשותף

יכול להקבע בשלב מוקדם של הסכם ההתחדשות

61. בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף.

מעמד התקנון - חלק מהזכות הקניינית ולא רק החוזית

החלטות בעלי הדירות

71. (א) החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם לתקנון ונרשמה בספר ההחלטות תחייב כל בעל דירה, בין שהיה בעל דירה בשעת קבלת ההחלטה ובין שהיה לבעל דירה אחרי קבלתה; ספר ההחלטות יהיה פתוח לעיון בכל עת סבירה לכל בעל דירה.

הסכם עם חברת הניהול

יכול להקבע בשלב מוקדם של הסכם ההתחדשות



הניהול הפיננסי על פי החוק

16. (א) הגזבר **יקבל חשבון לכל הוצאה, ימסור קבלה לכל הכנסה וינהל פנקס הכנסות והוצאות**; הגזבר יביא לאישור האספה הכללית הרגילה את הפנקס וכן יביא עמו את החשבונות והקבלות שקיבל, העתקי הקבלות שמסר והמסמכים הנוגעים להם.

(ב) הגזבר יערוך דין וחשבון כספי אחת לששה חדשים; הדין וחשבון יכלול גם את פירוט ההשקעות של ההכנסות שהצטברו.

(ג) בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי.

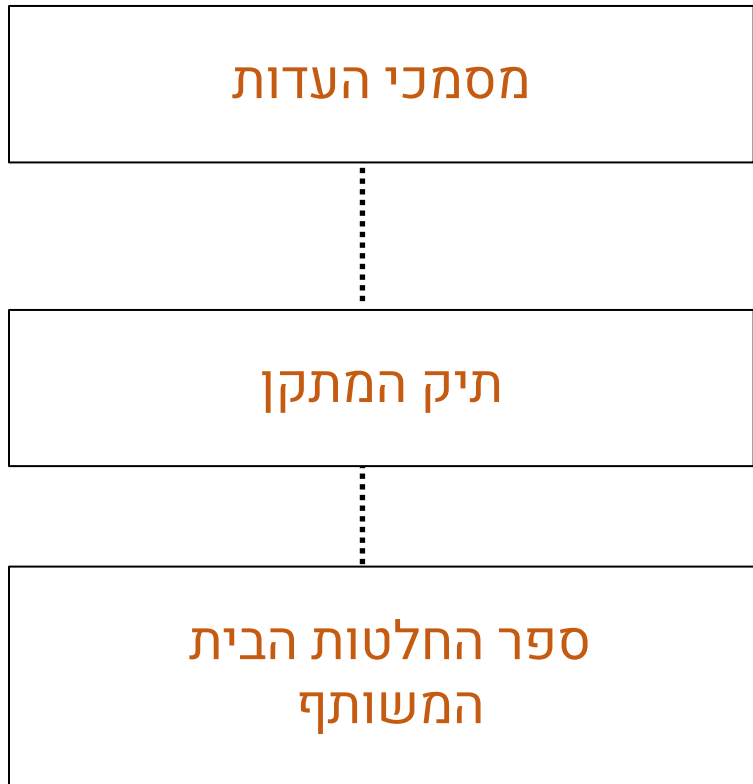
(ד) הגזבר יפקיד את ההכנסות בחשבון בנק על שם הבית המשותף.

**שכלול הסדר זה - השפעה בשלב מוקדם של
הסכם ההתחדשות**



תחזוקת המערכות

תיעוד קבוע



איך מתחזקים? סטנדרטיזציה ובקרה

הוראות יצרן – לכל מערכת (בתיק המתקן)

תקן ישראלי 1525 לניהול תחזוקת מבנים - הוראות תחזוקה כלליות לבניינים ולמערכות. נדבך משלים להוראות היצרן של המערכות השונות.

הכנת תכניות עבודה בנייניות – לריכוז כלל פעולות התחזוקה הנדרשות ומעקב אחריהן.

תיעוד ומעקב כפולים – גם ניהול (ופיננסים) וגם תחזוקה



הביטוי של התחזוקה הוא פיננסי

תכניות עבודה (בתקנון הבית המשותף/ בהסכם עם חברת הניהול

תכנית עבודה ארוכת טווח

החלפות, שיפוצים ושדרוגים מתוכננים

תכנית עבודה שנתית

הוראות יצרן, תקן ישראלי 1525

ניהול ופיקוח כפולים: מצב הבניין + מצב התקציב

תיעוד שוטף

מצב הכסף

ספר החלטות הבית המשותף

מצבו הפיזי של הבניין

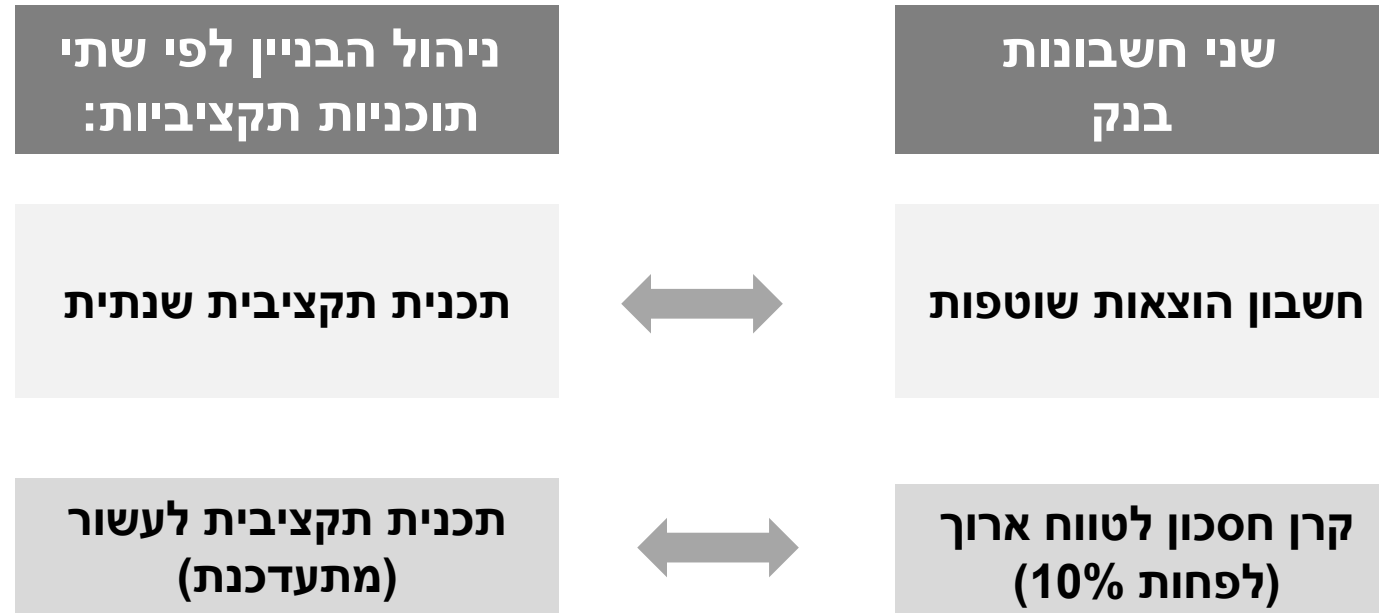
תיק המתקן

מסמכי העדות



הביטוי של התחזוקה הוא פיננסי

ניהול פיננסי קפדני וחסכון מהיום הראשון





חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו 2016

(ב) בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש **לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים** מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, ובלבד שמתקיימים בו או בבן זוגו המתגורר עמו כל אלה:

(1) במועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה **הוא הגיע לגיל פרישה;**

(2) דירת תמורה היא **דירתו היחידה;**

(3) הוא **מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה**, התשמ"א-1980.

(ג) **תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירת התמורה תשולם בידי היזם....**

(ד) אין להתנות על הוראות סעיף זה אלא לטובת בעל דירת התמורה.



זכויות דייר בדיוור ציבורי

(1) מי שהיה שוכר בדירה ציבורית ... יהיה זכאי לבחור בין אלה:

(א) שכירת דירה חדשה במתחם או בבניין לאחר השלמת בנייתה (בסעיף זה – דירה חדשה);

(ב) חלופות נוספות שמשרד הבינוי והשיכון יציע לשוכר בדירה הציבורית, לרבות מעבר לדירה ציבורית אחרת, או לבית דיוור מוגן, על פי כללי משרד הבינוי והשיכון;

(2) מי שהיה שוכר בדירה ציבורית ... ובחר בשכירת דירה חדשה, לא יחויב בתשלום שכר דירה ... **וכן לא יחויב בתשלום הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף במתחם או בבניין שבו נמצאת הדירה, בסכום העולה על זה ששילם ערב חתימת העסקה או מתן ההיתר...**

(3) **תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירות חדשות כאמור בפסקה (2), לא תושט על בעלי הדירות והדיירים האחרים בבית המשותף; השר ושר האוצר יקבעו את דרכי המימון של תוספת ההוצאות כאמור.**

מאיפה הכסף?

קרן הונית/ קרן פחת

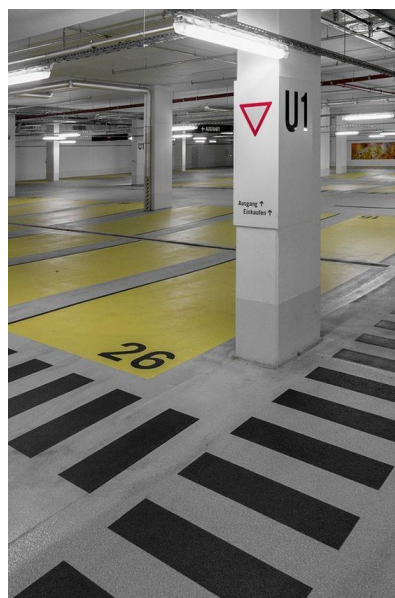
קרן פנסיה למגדל

שטחים מניבים

תכנון בראייה תחזוקתית



פאנלים סולאריים



הסדרים חוזיים "עקיפים" – מעבר להקצאת כסף ישיר



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



אוקטובר, 2021

לכבוד

מנהלי המנהלות להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: המלצות הרשות הממשלתית למנגנון מימון עלויות התחזוקה לבעלי דירות ממשיכים

בפרויקטים של התחדשות עירונית

אחד האתגרים בתהליכי התחדשות עירונית הינו עלויות תחזוקת המבנים החדשים, ובפרט יכולת המימון של עלויות אלה על ידי בעלי הדירות המקוריות במתחם ההתחדשות העירונית, שהם או בן משפחתם מדרגה ראשונה, חוזרים להתגורר בפרויקט לאחר השלמתו (להלן: "**הדיירים הממשיכים**"). על מנת להתמודד עם אתגרים אלו, ובהתבסס על הידע שצברה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "**הרשות הממשלתית**") בשנים האחרונות, אנו ממליצים לפעול בנושא



המלצת הרשות להימנע מנכסים מניבים

הרשות הממשלתית ממליצה להימנע מכך, מהטעמים הבאים:

א. במצב החוקי הקיים, לא ניתן לרשום יחידה בבית המשותף (חנות, משרד) על שם ועד הבית/נציגות הבית המשותף, ויש לרשמה על שם כלל הדיירים הממשיכים, על פי חלקם בבית המשותף. במצב זה, כל פעולה רישומית באחת מדירות הדיירים הממשיכים (מכירה, רישום הערת אזהרה וכו') תידרש להסכמת כלל הדיירים הממשיכים.

ב. לעסקת פינוי בינוי הכוללת חלק מנכס מניב ולהחזקתו עלולות להיות השלכות מיסוי שונות, לרבות חיוב במס שבח ומס רכישה, חיוב במס הכנסה ופגיעה בזכויות לקצבאות.

ג. בעלות על נכס מניב, כמו על כל נכס נדל"ני אחר, כרוכה בעלויות תחזוקה שוטפת של הנכס וניהולו, כמו גם עלויות שיפוץ והתאמה הנדרשות אחת למספר שנים בשל בלאי. ד. בעלות משותפת של עשרות דיירים בנכס המניב עלולה להוביל, בסבירות גבוהה, למחלוקות בין הדיירים בנוגע לתפעולו ולניהולו השוטף של הנכס.

ה. אין להסדר הנכסי יתרון כלכלי על פני קרן תחזוקה הונית - בהקשר זה, יש לדחות את הטענה כי נכס מניב עדיף על הקרן ההונית מאחר שאינו מתכלה. בבסיס טענה זו עומדת הנחה שגויה, המשווה בין שימוש בתשואה על הנכס ("פירות") לבין השימוש בנכס עצמו ("עץ").

המלצת הרשות ליצירת קרן הונית

1. ליידע את בעלי הדירות המקוריות בדבר עלות התחזוקה הצפויה ולהבהיר כי קיימת אפשרות לקבוע בהסכם שייחתם בינם לבין היזם כי עליו לשאת בתשלום הוצאות התחזוקה עבור הדיירים הממשיכים לתקופה קצובה.
2. יזם ישתתף בהוצאות התחזוקה של הדיירים הממשיכים בסכום הפרש לתקופה של לפחות חמש שנים.
3. הנציגות או ב"כ בעלי הדירות המקוריות ימנו נאמן לניהול הכספים כקרן תחזוקה עבור בעלי הדירות הממשיכים.
4. לצורך ניהול הקרן, של הכספים שיפקיד היזם לדיירים הממשיכים, יפתח הנאמן חשבון בנק ייעודי בו יופקדו הכספים האמורים. הנאמן יהיה רשאי להשקיע את כספי הקרן באפיקי השקעה סולידיים.
5. מומלץ לקבוע בהסכם בין בעלי הדירות המקוריות והיזם מנגנון אשר יבטיח את הקמת הקרן ואת הפקדת הכספים בה על ידי היזם טרם האכלוס כאמור בסעיף 4.
6. הסכום שהיזם יפקיד בקרן – יבוא לידי ביטוי בדוח לי תקן 21.

תשלום היזם לקרן תחזוקה לא יחייב במס



החלטת מיסוי: 9093/18

תחום החלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: הקמת קרן תחזוקה הונית במסגרת הסכם לפינוי בינוי - החלטת מיסוי בהסכם

**תשלום שמשלם יזם במסגרת קרן
תחזוקה הונית, כמפורט לעיל, הינו
תשלום עבור הוצאות הדייר אשר אין
לדייר שליטה מעשית בכספים אלו, לא
במישרין ולא בעקיפין ואין בכוחו
לעשות שימוש בכספים אלו מלבד
כיסוי עלויות האחזקה של הבניין
החדש. לפיכך, תשלום שמשלם יזם
במסגרת קרן תחזוקה הונית יסווג
כתשלום עבור הוצאות הכרוכות במעבר
מהבניין הישן לבניין החדש**

2. על מנת להתמודד עם שינוי זה בעלויות התחזוקה, נוצר צורך בסיוע במימון ההוצאות השוטפות, בגובה הפער שבין עלויות התחזוקה בבניין החדש לבין הסכום הנמוך אותו נהגו הדיירים המקוריים לשלם בבניין הישן.

3. סעיף 19(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 (להלן: "**החוק להתחדשות עירונית**"), קובע מנגנון המחייב את היזם בתשלום תוספת התחזוקה לתקופה של 5 שנים מיום מסירת החזקה בדירה החלופית בנוגע לאוכלוסיית הדיירים הממשיכים העונים לתנאים הקבועים בסעיף.

4. החובה הקבועה בחוק למימון פערי עלויות התחזוקה הינה מצומצמת, בעוד שהבטחת סיוע במימון עלויות התחזוקה לדיירים ממשיכים בפרויקטים מסוג פינוי בינוי יכולה להיות גורם משמעותי, המגדיל את סיכויי הצלחת הפרויקטים והמצמצם את דחיקת האוכלוסייה הוותיקה אל מחוץ למתחם.

5. לאור ההכרה בצורך לסיוע רחב יותר במימון פערי עלויות התחזוקה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון, בתיאום עם משרד המשפטים, מקדמות בסיס משפטי ליצירת מנגנון וולונטרי להקמת קרן תחזוקה רחבה יותר בפרויקטים של התחדשות עירונית, שתסייע במימון הפרשי העלויות של הדיירים הממשיכים בפרויקט (להלן: "**קרן תחזוקה הונית**").

5.1 היזם יפקיד לפני מסירת הדירות החדשות, סכום כספי כולל מע"מ (להלן: "**סכום הבסיס**") בקרן מיוחדת שתנוהל על ידי עו"ד או חברת נאמנויות שישמשו כנאמן.

5.2 זהות הנאמן תיקבע בהסכמת היזם ונציגות הדיירים.

5.4 כספי הקרן שיצטברו לרבות הפירות בגין השקעתם, ישמשו אך ורק לצורך השתתפות בתשלום הוצאות ועד הבית לצורך הבטחת תחזוקת המבנה והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בפרויקט, עבור הדיירים הממשיכים.

בסיס לרגולציה עתידית?

מדינת ישראל משרד המשפטים

ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

ירושלים : ח' תמוז תשפ"ב

07 יולי 2022

תיקנו : 803-04-2022-000791

סימוכין : 803-99-2022-049006

לכבוד

גבי דלית זילבר, מנכ"לית מנהל התכנון, משרד הפנים
גבי תדמור עציון, היועצת המשפטית למנהל התכנון, משרד הפנים

שלום רב,

הנדון : **חוות דעת בעניין קביעת שטחי בנייה בתכנית המותנים בכינונה של קרן תחזוקה לבניין
רב קומות למגורים – מתווה כללי**

כללי – אתגר תחזוקת מבנים וסקירת ההליכים שנעשו עד כה

1. אחת הבעיות המרכזיות בעניינם של מבנים גבוהים, מגדלים ובניינים עם מערכות מורכבות, נעוצה ברמת תחזוקתם הירודה. ברור למדי שבהיעדר הסדרה חקיקתית ניאותה של היבטי התחזוקה במבנים, קל וחומר במבנים הכוללים מערכות מורכבות ויקרות, יגיעו מבני המגורים הגבוהים בתוך שנים ספורות לנקודת שבר שספק אם ממנה תהא דרך חזרה.



הצעה לחוק ההסדרים

ניהול הבית המשותף

10. להקים צוות לטיפול בכשלי השוק הנוגעים לניהול הבית המשותף בראשות המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אורחי), שבו יהיו חברים הממונה על התקציבים במשרד האוצר, החשב הכללי במשרד האוצר, היועץ המשפטי למשרד האוצר, הממונה על התחרות והמנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון, או מי מטעמם. הצוות יעסוק, בין היתר, בנושאים הבאים:
- א. דרכים להפחתת עלויות ניהול הבית המשותף;
 - ב. הבטחת תפקודן של מערכות מצילות חיים;
 - ג. בחינת חובת הדיירים ביחס לניהול הבית המשותף;
 - ד. מעמד הגופים העוסקים בנושא ניהול הבית המשותפים, הכוללים בין היתר את המפקח על הבתים השותפים והאגודה לתרבות הדור;
 - ה. גמישות החוזים שנחתמו בין דיירים לבין חברות ניהול ואפשרות המעבר בין חברות ניהול.

להנחות את הצוות להגיש את מסקנותיו לשר האוצר, לשר המשפטים ולשר הבינוי והשיכון, לרבות המלצות לתיקוני חקיקה, בתוך תקופה של 120 ימים ממועד החלטה זו.



להלן עמודי הסיכום מתוך המדריך לבעלי דירות לשימושכם.

ניתן למצוא אותו ב:

[https://www.gov.il/he/departments/general/
madrich_nihul_vetachzuka](https://www.gov.il/he/departments/general/madrich_nihul_vetachzuka)

כלים לניהול הבית המשותף

א. תקנון מוסכם לבית המשותף

לתקנון הבית המשותף חשיבות מרכזית להסדרת הניהול במבנים מורכבים ובמבנים מעורבי שימושים

בהתחדשות עירונית מומלץ להבטיח את מעורבות בעלי הדירות הקיימים בקביעת הוראות התקנון

ב. אספה כללית

ג. ניהול דיגיטלי ושקוף

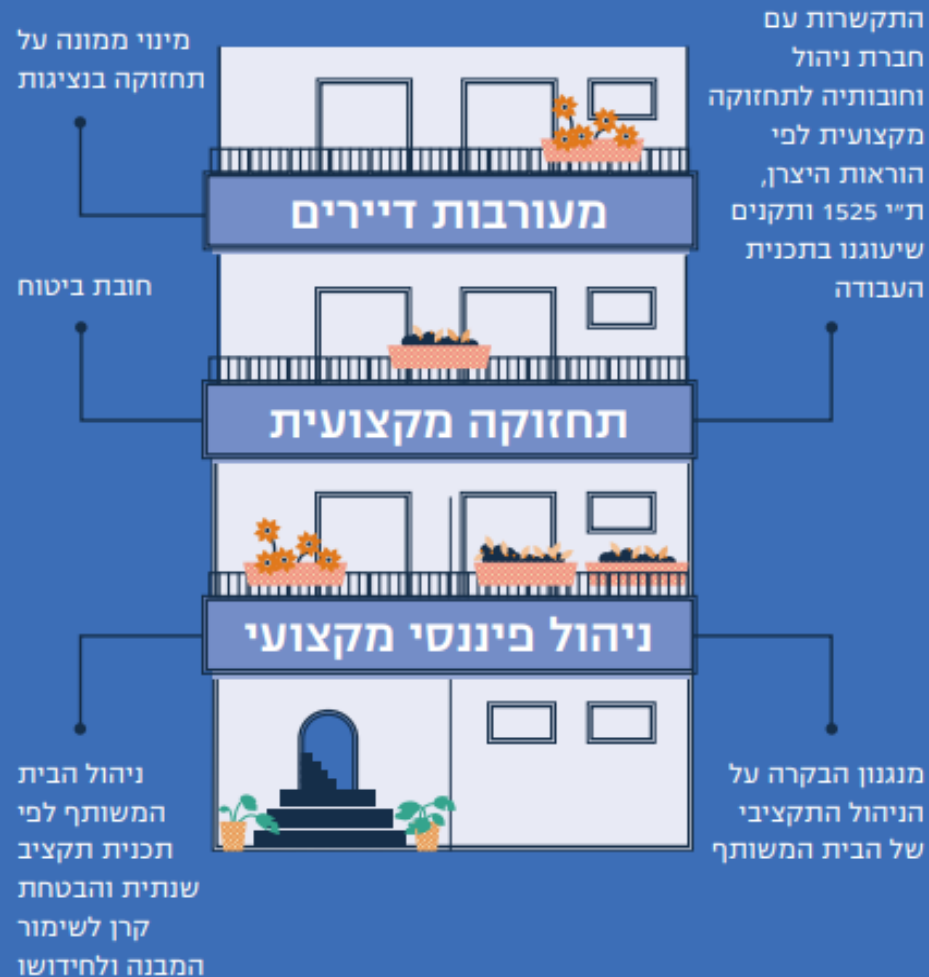
ד. בחירת חברת ניהול

ה. התקשרות עם חברת ניהול

ו. ביטוח ויישוב סכסוכים



תקנון מוסכם לבית המשותף יכלול הסדרים המתאימים לניהולו היעיל והתקין של הבניין



אחריות ניהול הבית המשותף

חברת ניהול ותחזוקה

התקשרות עם חברת ניהול



- מומלץ כי לפחות בשנת האכלוס הראשונה בבניין תתבצע התקשרות עם חברת ניהול לניהול ותחזוקת הבניין
- לבחירת חברת ניהול ולהתקשרות עימה ראו סעיפים ד-ה בפרק 4 ונספח א'

הנציגות כשחקן מפתח

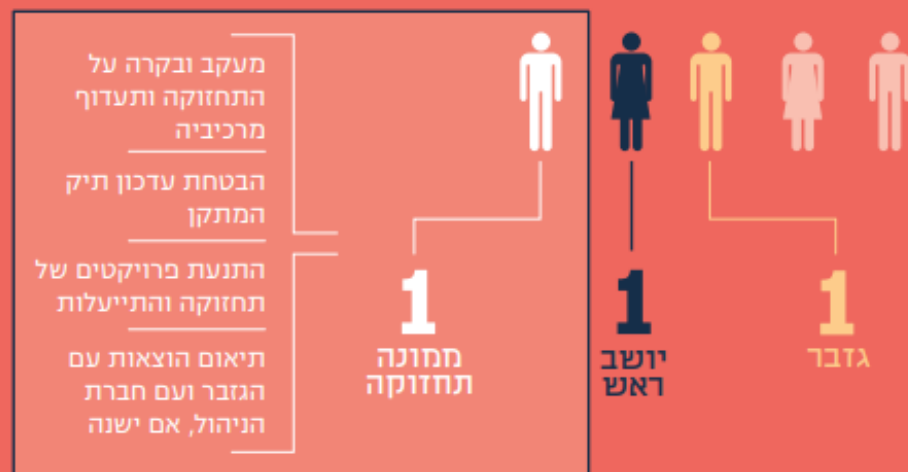


הנציגות היא מרכיב מרכזי בניהול הבית המשותף ותחזוקתו.

המלצות לנציגות:

- בחירת חברי נציגות בעלי כישורים מתאימים
- מינוי ממונה על תחזוקה מבין חברי הנציגות האמון על הבטחת תחזוקת הבניין ועל פיקוח על חברת הניהול לשם כך (במקביל לגזבר)
- קביעת נורמות דיווח ושקיפות בין הנציגות לבעלי הדירות בתקנון
- שימוש באמצעים דיגיטליים לניהול הבניין

הרכב הנציגות



בעלי הדירות

אחראים לניהול הבית המשותף ולתחזוקתו התקינה בהתאם לחוק המקרקעין

נציגות

דואגת בעצמה לביצוע הניהול והתחזוקה באמצעות נותני שירותים וספקים מטעמה

פועלת מטעמם כמורשת לניהול של בעלי הדירות לניהול ענייני הבית המשותף

תחזוקה מקצועית של הבניין

דירות פרטיות
אחריות של כל בעל דירה בנפרד

חללים משותפים
בתוך הבניין + מערכות
אחריות של כל בעלי הדירות יחד
לתחזק אותם ולשלם בעבורם



שטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ)
אחריות של כל בעלי הדירות גם אם
השטח פתוח למעבר או לשימוש הציבור

שטחים פרטיים
מסביב לבניין
אחריות הרשות
המקומית

התחזוקה הנדרשת

מתקני תשתית	תחזוקת הבניין	תחזוקת המערכות
באחריות חברות התשתית, אבל על הדיירים להבטיח שמתקני התשתית פועלים כראוי ושיש גישה אליהם.	תחזוקה של הבניין ושל כל השטחים המשותפים של כלל הדיירים מצריכה כללי התנהגות לשימוש בחללים משותפים.	הבניין תלוי במערכות טכניות. הן הליבה של התחזוקה, וצריך להכיר אותן גם אם לא תמיד רואים אותן.

סוגי תחזוקה



איך יודעים איך לתחזק?

- מכנים תכנית עבודה ספציפית לבניין הכוללת:
- הוראות יצרן
 - תקן ישראלי 1525 לניהול תחזוקת מבנים
 - הוראות הדין

כלים להבטחת התחזוקה המקצועית ובקרת בעלי הדירות

ספר המתקן לתחזוקת הבניין	ספר ההחלטות של הבית המשותף
כולל את כל המידע הקשור למבנה הפיזי של הבניין, וצריך להתעדכן תמידית. לדוגמה:	כולל את כל המידע על החלטות בעלי הדירות ואת ההיבטים הפיננסיים
- מסמכי עדות	
- תכנית עבודה	
- הסכמי שירות	

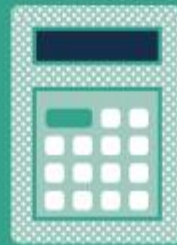
הניהול הפיננסי של הבית המשותף

חשוב לזכור

חיסכון בקרן לשימור ולחידוש של המבנה מהיום הראשון
יש לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראות לשימוש
בכספים שבקרן לשימור המבנה ולחידושו
במקרה של דירות מושכרות - יש להסדיר את חלוקת
התשלומים בין השוכרים לבעלי הדירות

גבייה מלאה ויעילה

- הבטחת גבייה מלאה
- שימוש בכלים דיגיטליים
- השתתפות היזם בדמי הניהול בעבור דירות שלא נמכרו



הבטחת ניהול ספרים תקין

- מנגנון ניהול מקצועי של ספרי החשבונות של הבית המשותף, וכן מעקב ובקרה על ספרי החשבונות ועל אופן הוצאת הכספים
- אפשרות לבקרה של רואה חשבון חיצוני בהתאם להיקף התקציב
- תכניות התקציב ודוחות הבקרה יישמרו בספר ההחלטות

לפי הצורך, בהתאם לתכנית תקציב רב-שנתית, אך לא פחות משיעור של 10% לפחות מהוצאות שוטפות נדרשות

דמי ניהול ותחזוקה

חיסכון לצורך
תחזוקה עתידית

תכנית תקציב
רב-שנתית

כלל הפעולות
הנדרשות לשימור
ולחידוש של המבנה
ומערכתיו בטווח של
5-10 שנים והערכת
ההוצאות הצפויות
בטווח בינוני וארוך

הוצאות לתחזוקה
שוטפת ומונעת

תכנית תקציב
שנתית

כל ההוצאות
וההכנסות הצפויות
לתפעול הבניין,
לניהול ותחזוקתו
בטווח של שנה

קרן
לשימור
המבנה
ולחידושו

חשבון
הוצאות
שוטפות

קביעת הסדרים בהסכמי התחדשות עירונית

היערכות לפני אכלוס לעיגון בהסכם עם היזם דוגמאות מרכזיות

מעורבות יועצי בעלי הדירות בגיבוש הסכמי השירות

- לבחינת עלויות השירות
- להבטחת חופש החוזים
- וצמצום הסכמים כובלים

כלים להבטחת תחזוקה איכותית

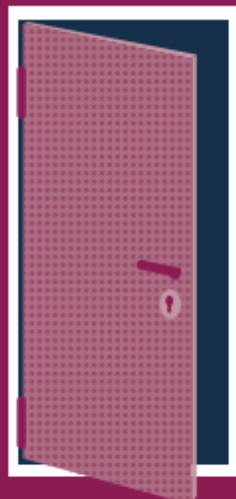
- התחייבות היזם להעברת מסמכי העדות לפי ת"י 1525 חלק 4
- התחייבות היזם לקבלת אישור תקינות המערכות טרם מסירתן
- התחייבות היזם לשילוב יועץ תחזוקה

שילוב הסדרי ניהול, תפעול ותחזוקה בתקנון הבית המשותף

- באמצעות מעורבות הדיירים
- באמצעות הנציגות ובא כוחם
- בגיבוש או אישור תקנון הבית המשותף

שילוב הסדרי ניהול, תפעול ותחזוקה בהסכם עם חברת הניהול

- באמצעות מעורבות הדיירים
- באמצעות הנציגות ובא כוחם
- בבחירת חברת הניהול ובגיבוש הוראות הסכם הניהול



שיפור איתנותו הפיננסית של הבניין

- ההשתתפות היזם בהוצאות בעלי הדירות המקוריים
- התחייבות לתשלום דמי ניהול ותחזוקה בגין דירות שלא נמכרו

שילוב שיקולי תחזוקתיות בתכנון ובבקשה להיתר

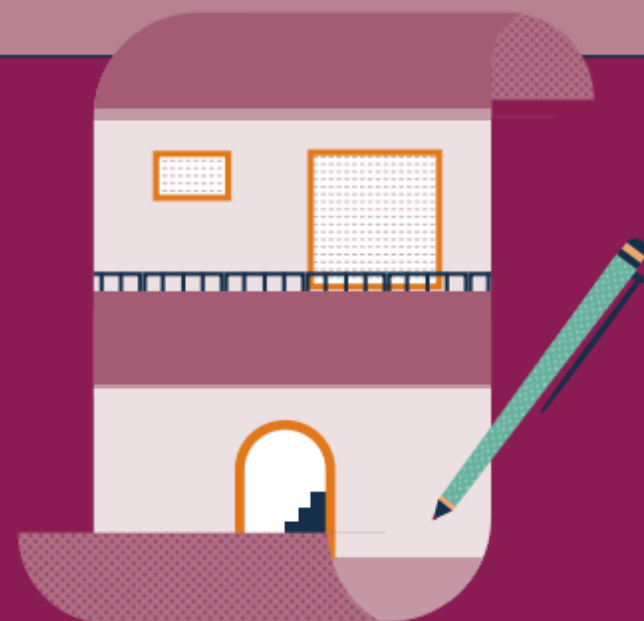
- גיבוש היתר הבנייה לייעול התחזוקה והוזלת עלויות ולפי תדריך משב"ש
- הפרדת שטחים ומערכות בבתי מורכבים ובבניינים מעורבי שימושים

אבזור הבניין ומערכותיו בראייה תחזוקתית

- התקנת מערכות עזר ובקרה
- שילוט המתקנים הטכניים
- אספקת חליפת הגנה למעלית

מומלץ

בעלי הדירות המקוריים בפרויקטים של התחדשות עירונית יעגנו בהסכם שייחתם עם היזם את מחויבותו להיבטי הניהול, התפעול והתחזוקה של הבניין





החלצת היערכות לשנת האכלוס הראשונה (שנת הבדק) לכלל רוכשי הדירות

האחריות של בעלי הדירות לניהול ולתחזוקה של הבניין שבבעלותם מתחילה עם קבלת הרכוש המשותף לידם. מאותה העת הם אחראים לכל המתרחש בבניין על כל מערכותיו ומחויבים לשאת בהוצאות הכרוכות בכך. כדי להבטיח את תקינותו של הבניין ותחזוקתו לאורך זמן כולל פרק זה המלצות להיערכות מראש לקבלת הרכוש המשותף ולתהליך האכלוס, להבטחתו של תהליך אכלוס תקין וכן לעניין הפעולות הנדרשות בשנת הבדק ובסיומה.

שלוש אבני יסוד לניהול ולתחזוקה של בניינים

- ניהול תקציב מושכל
- תחזוקה מקצועית
- מעורבות הדיירים וניהול יחם ושקוף

שנת האכלוס הראשונה

בדגש על איתור ליקויים ברכוש המשותף ומעקב שוטף של הנציגות וחברת הניהול אחר טיפול היזם בליקויים

תום שנת הבדק הראשונה

בדיקה הנדסית לרכוש המשותף

12 חודשים

9 חודשים

6 חודשים



קבלת הרכוש המשותף

תחילת האחריות וניהול הבית המשותף והאכלוס

אספה ראשונה ובחירת נציגות קבועה מומלץ לפעול למינוי נאמני בטיחות, הכשרות ותרגיל פינוי

גבייה ותשלום מכלל הדירות

חיסכון מהיום הראשון בקרן לשימור המבנה ולחידושו

אישור תקינות מוקדם
סיור מסירה ראשוני ברכוש המשותף

קבלת טופס אישור אכלוס

3-4 חודשים
טרום קבלת אישור האכלוס

אספה כללית מוקדמת ובחירת נציגות זמנית

הליך קבלת הרכוש המשותף ואיתור ליקויים

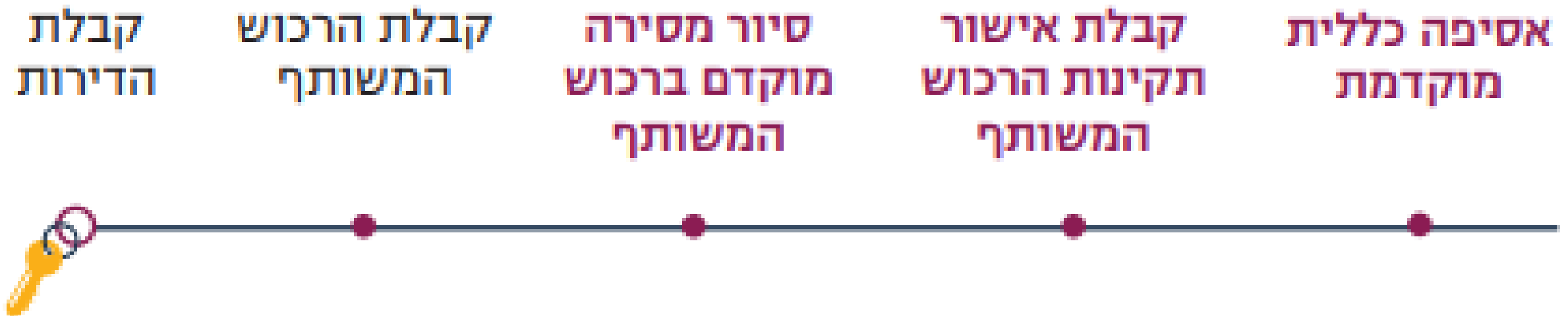
אחריות בעלי הדירות לניהול הבית המשותף ותחזוקתו





תחזוקה נכונה מתחילה באכלוס (ועוד קודם)

בתהליך המסירה מומלץ להקפיד על מספר שלבים לפני קבלת הרכוש המשותף
והדירות מהיזם:



שאלות

ד"ר דורית גרפונקל | 052-3846671

Dorit@Garfunkel.co.il

www.garfunkel.co.il

