



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

מפינוי לאכלוס

המדריך העירוני לפינוי-בינוי
משלב פינוי הדירה ועד שלב האכלוס בניין החדש



דברי ברכה

דבר ראש העיר

תושבות ותושבים יקרים,

יבנה ממשיכה להתחדש ולהתפתח ואנו מקדמים פרויקטים של פינוי-בינוי שמטרתם ליצור עבורכם סביבת מגורים מודרנית, בטוחה ונעימה יותר. אני יודע שפרויקטים כאלה אינם פשוטים ודורשים מכם סבלנות, אמון ושיתוף פעולה, אך בסופם ממתינה לכם איכות חיים משופרת ודירות חדשות בסטנדרט גבוה.

המינהלת להתחדשות עירונית פועלת בכדי שהתהליך יהיה ברור, מסודר ורגיש לצרכים שלכם. הכנו עבורכם מדריך מפורט שמלווה אתכם בכל שלב – מהכנת הבית לפינוי ועד כניסתכם לדירות החדשות. אני מזמין אתכם להיעזר במדריך ולהיות איתנו בקשר לכל שאלה.

תודתי לכל מי ששותף למסע החשוב הזה: לצוותי העירייה ולמינהלת להתחדשות עירונית, בראשותו של מתן שפירא, על העבודה המקצועית והמסורה, ליזמים על המחויבות לשיתוף פעולה ולעמידה בסטנדרטים הגבוהים, ובעיקר – לכם, התושבים, שמגלים אחריות, שותפות ואמון.

יחד, נמשיך לבנות את יבנה כעיר מובילה וחדשנית שמציעה לתושביה את המיטב. אני מחויב להוביל את הפרויקטים האלו ברגישות ובנחישות, לטובתכם ולטובת הדורות הבאים.

בברכה,


רועי גבאי
ראש העיר

דבר ראש המינהלת להתחדשות עירונית

תושבות ותושבים יקרים,

המינהלת להתחדשות עירונית פועלת להנגיש לכם את כל המידע והכלים הנדרשים בתהליך הפינוי-בינוי. מדריך זה מרכז את השלבים החשובים – מפינוי הדירה הישנה ועד לחזרתכם לדירות החדשות במתחם המשודרג.

בנוסף, אנו מציעים הכשרות ייעודיות לתושבים ונציגים, כגון קורסים והרצאות בנושאים כמו תחזוקת מגדלים, זכויות בדירה החדשה וניהול פיננסי של מגדל המגורים, כדי להבטיח את מוכנותכם למציאות החדשה.

ברצוני להודות לראש העיר, **רועי גבאי**, על תמיכתו המתמדת בקידום פרויקטים חשובים אלו למען תושבי יבנה.

אנו כאן עבורכם לכל אורך הדרך - עם תמיכה, ליווי ונכונות לעזור בכל שלב, עד לרגע המיוחל שבו תחזיקו את מפתח ביתכם החדש.

מאחלים לכם הצלחה רבה ומזכירים שאנחנו כאן ללוות אתכם בכל שלב.

בברכה,

מתן שפירא
ראש המינהלת להתחדשות עירונית

דברי הסבר

המדריך מציע כלים שימושיים לבעלי דירות בפרויקטים של פינוי - בינוי כהכנה לשלבים המתקדמים של התהליך: פינוי הדירות במתחם, אכלוס הדירות בבניינים החדשים ומגורים במתחם ובבניין החדשים.

במדריך תמצאו דגשים, המלצות והנחיות שיסייעו לכם לאורך התהליך. חלק מההמלצות במדריך חשובות כבר בשלב הראשוני של חתימה על הסכם מול היזם, עוד בטרם הפינוי בפועל או האכלוס, אך להן השפעות משמעותיות על איכות החיים שלכם בעתיד במתחם ובבניין החדשים.

המדריך "מפנינו לאכלוס" נערך על ידי המנהלת להתחדשות עירונית ביבנה ואנו עומדים לרשותכם לכל שאלה.




התראה לפינוי

הסכם פינוי בינוי מגדיר, בין היתר, את התחייבות היזם למתן הודעה לבעל הדירה לקראת פינוי ויציאה לתקופת השכירות בדיוור החלוף.

אנו ממליצים לוודא כי התחייבות זו כלולה בהסכם, אשר קובעת כי הודעה לפינוי הדירה תתקבל לא יאוחר מ-90 יום לפני הפינוי, וזאת ע"מ להבטיח תקופת התארגנות מספקת לבעל הדירה.

בנוסף, נמליץ לקבוע כי מעבר להתראה של 90 ימים, תינתן תקופה נוספת שתאפשר יציאה מדורגת לדירות החלופיות.



נמליץ לקבוע בהסכם פו"ב מתן התראה גמישה לפינוי: התראה כללית כחצי שנה לפני הפינוי, והתראה סופית עם תאריך מדויק 3 חודשים לפני הפינוי.

קביעת גובה השכירות ומנגנון קביעת דמי השכירות לאורך שלבי הביצוע

גובה דמי השכירות נתון למשא ומתן במסגרת גיבוש ההסכם בין היזם לבעלי הדירות, ומתבסס לרוב על ניתוח חוזי שכירות בפרויקט או בסביבתו הקרובה. ישנה חשיבות רבה למעורבות בעלי הדירות (באמצעות יועציהם המשפטיים וכן בעזרת שמאי הבעלים) בקביעת מנגנון גובה דמי השכירות.

בכל מקרה - לא מומלץ לקבוע את תחילת תשלום דמי השכירות מרגע ההריסה בפועל.

רצוי לקבוע מנגנון ברור לקביעת גובה דמי השכירות שיכלול בין היתר:

- קביעת מנגנון תשלום עבור ייצוג משפטי לחתימה על הסכם שכירות לדירה החלופית.
- קבלת ערבות דמי שכירות מהיזם - כפי שנרחיב בהמשך.

צרו קשר

☎ 050-7898023 תחום קהילה

✉ minhelet@yavne.muni.il

🌐 www.minheletyavne.org.il

שמחים בשמחתכם ומאחלים לכם איכות חיים מיטבית במתחם החדש!!

המינהלת להתחדשות עירונית ביבנה

- הערכת גובה דמי השכירות לדירה הישנה באופן המוסכם על שני הצדדים, על ידי שמאי מוסכם/ שמאי מטעם בעלי הדירות, בסמוך לפינוי הדירות.
 - קביעת תוספת לגובה דמי השכירות (פרמיה) בהתאם לעלויות השכירות בפועל לדירה חלופית דומה לדירה הישנה ובהתאם למצב שוק השכירות בפועל.
 - קביעת מנגנון להעלאת גובה דמי השכירות לאורך תקופת הפינוי בהתאם לשינויים בשוק השכירות או בצמוד למדד המחירים לצרכן באזור.
- כאמור, הערכת גובה דמי השכירות לדירה הישנה נעשית לרוב או בהתאם להסכם שכירות קיים בדירה הישנה, או לפי הערכת שווי השכירות לדירות דומות באזור. נמליץ לפעול ע"פ הגבוה מבין השניים.
- הערכת שווי דמי השכירות בהתאם להסכם שכירות קיים, תעשה על בסיס תשלומים של מספר חודשים לאחור, כדי למנוע מניפולציות על גובה השכירות ע"י בעל הדירה.

סיוע באיתור דירות

בשכונות העוברות תהליכי התחדשות עירונית משמעותיים עלול להיווצר קושי במציאת דירה חלופית הולמת ומתאימה לתקופת הפינוי. על כן, אנו ממליצים לקבוע בהסכם מנגנון לסיוע באיתור דירה חלופית, בין עם על ידי מינוי מתווך ע"י היזם, או על ידי קבלת החזר כספי בעבור שירותי תיווך.

שירותי הובלה והרכבה

למרות שבמרבית הסכמי פינוי-בינוי כבר מכילים את התחייבות זו, אנו ממליצים לשים לב כי ההסכם כולל תשלום עבור שירותי הובלה והרכבה בפינוי הדירה הישנה ובחזרה לדירה החדשה. נהוג לקבוע תשלום זה עבור בעלי דירות הגרים בדירה בעת הפינוי בלבד.

שירותי אריזה ופריקה (לזכאים)

אנו ממליצים לקבוע בהסכם תשלום עבור שירותי אריזה ופריקה עבור אוכלוסיות זכאיות, קשישים וקשישות, אנשים ונשים עם מוגבלויות או כל מקרה אחר שיקבע בהסכם.

טיפול בחשבונות (חשמל, מים וביוב, גז וארנונה)

טרם הפינוי יש להעביר את חוזה התשלום מול חברת החשמל, תאגיד המים המקומי "מי יבנה" (מים וביוב) חברת הגז, הטלוויזיה והאינטרנט וכן להקפיא את תשלומי הארנונה לדירה הישנה מול העירייה.

נמליץ לעגן בהסכם מול היזם מינוי חברת ניהול בסמוך לגמר בניית הפרויקט, בדגש על חברת ניהול שנבחרת בהליך מכרזי/ תחרותי ולה ניסיון מוכח בשוק וכן אפשרות בעלי הדירות או נציגיהם לבחור את חברת הניהול לתקופת ניסיון בת שנה בלבד.




מתן התראה מוקדמת

אנו ממליצים לעגן בהסכם את זמן ההתראה מראש לפני האכלוס מבדיקתכם החדשה, בדגש על לפחות 60 יום מראש, ואפילו מספר חודשים מראש, כדי שתספיקו להיערך מוקדם ככל האפשר לכניסה לדירה החדשה.

הערכות כללית לקראת האכלוס

לצורך היערכות מיטבית ומראש לקבלת הרכוש המשותף (לובי, גינות משותפות, חדרי אשפה/דיירים ועוד), אנו ממליצים כי בעלי הדירות יכנסו אסיפה כללית מוקדמת, עוד לפני החזרה לבניין החדש, ובה ייבחרו נציגות זמנית שתסייע בהתארגנותם לקראת אכלוס הבניין.

נציגות זו תכלול בעלי דירות חוזרים (קיימים), ובמידת האפשר גם בעלי דירות חדשים (ניתן לבקש מהיזם את פרטי בעלי הדירות החדשים שרכשו דירות בבניין).



נמליץ לעגן בהסכם מינוי חברת ניהול בשיתוף עם היזם החל מרגע האכלוס לצד המלצה לעגן אופציה להחליף את חברת הניהול על ידי בעלי הדירות בכל עת לרבות הטמעה בתקנון הבית המשותף.

עוד על כך בפרק "ניהול ותחזוקת המבנה".

באסיפה הכללית מומלץ לדון בנושאים הבאים:


- ✓ הסבר כללי על תהליך האכלוס (מסירת הדירות, קבלת הרכוש המשותף, שנת הבדק וכו'). נמליץ לקיים בנוכחות נציגי חברת הניהול/היזם.
- ✓ אישור כללי ההתנהגות – בהקשר לשימוש ברכוש המשותף ובמערכות הבניין.
- ✓ בחירת נציגות זמנית.
- ✓ אישור חברת הניהול שמינה היזם או החלפתה בחברת ניהול המוסכמת בהצבעה על ידי רוב עלי הדירות. בהקשר לזה כמובן שנמליץ על חברת ניהול עם ניסיון והמלצות אשר פועלת בעיר או בסביבתה.
- ✓ הצגת צרכי הניהול והתחזוקה של הבניין ועלותם.
- ✓ קביעת דרכי התקשרות בין בעלי הדירות, בין הנציגות ובין חברת הניהול.
- ✓ הצגה עצמית של חברת הניהול (בין אם זו שמינה היזם או בעלי הדירות).
- ✓ הצגת עקרונות ניהול הבית המשותף (ראו בהרחבה בהמשך).
- ✓ הצגת הכלים שישמשו לניהול שקוף ודיגיטלי של הבניין, התקציב והתחזוקה.

פעולת הנציגות הזמנית או הראשונה:

לאחר מינויה, על הנציגות להיערך לקבלת הרכוש המשותף ולניהול הבית המשותף עם חברת הניהול.


על הנציגות מומלץ לבצע את הפעולות הבאות:


 פתיחת חשבון בנק עבור הבניין והסדרת זכויות החתימה.


 פתיחת קרן לשימור הבניין וחידושו ("פנסיה" למבנה). טרם נקבעו הסדרים מנחים לכך בחוק, יש לעקוב אחר הנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והמדיניות העירונית בנושא. פתיחת קרן תעשה במידה והתקנון מאפשר זאת.


 היערכות לגביית תשלומי התחזוקה השנתיים, על ידי הנציגות או על ידי חברת הניהול.

 הפצת כללי ההתנהגות בבניין לכלל בעלי הדירות.

 תיאום הסדרי העבודה ומנגנוני הדיווח השוטף עם חברת הניהול.

 בחירת גורם מקצועי אשר ילווה את הנציגות בקבלת הרכוש המשותף (לרוב יבוצע ע"י המפקח מטעם הדיירים - יש לוודא כי כלול בתכולת העבודה שלו).

 הסדרת ביטוח לבניין.

 הטמעת הכלים לניהול שקוף ודיגיטלי לניהול הבניין.

עוד על פעילות הנציגות וניהול המבנה
בפרק "ניהול ותחזוקת המבנה".

קבלת הרכוש המשותף

לאחר קבלת תעודת גמר, היזם ימסור לבעלי הדירות את הרכוש המשותף ואיתו את האחריות לבניין ולמערכותיו. אחריות זו מחייבת את בעלי הדירות להבטיח כי הבניין שנמסר להם תקין וראוי למגורים ולדרוש תיקון ליקויים שימצאו. בנוסף, עליהם להכיר את הבניין ואת המערכות שבו ולהבין מה נדרש לצורך תחזוקתו התקינה.

מומלץ כי בעלי הדירות, באמצעות הנציגות הזמנית והמפקח על הבנייה מטעמם, ייערכו מראש לקבלת הרכוש המשותף וייעזרו בגורמי המקצוע מטעמם (חברת הניהול, יועץ התחזוקה). חשוב להדגיש שהעברת האחריות על הרכוש המשותף מהיזם לבעלי הדירות במתחם אינה גורעת מאחריות הקבלן או מי מטעמו לתיקון הליקויים על פי חוק המכר.

שלבים בקבלת הרכוש המשותף:

1. קבלת **תעודת גמר** (בעבר נקרא טופס 4).
2. סיור בבניינים עם מפקח הדיירים ונציגי היזם, הכנת פרוטוקול ליקויים ומעקב אחר תיקון הליקויים.
3. קבלת אישור תקינות הרכוש המשותף: מאת היזם ובליווי גורמי המקצוע, בראשם המפקח מטעם בעלי הדירות.
4. סיור מסירה מוקדמת ברכוש המשותף: סיור במבנה עם אנשי המקצוע, כולל הסברים טכניים על תחזוקתו, שבסופו יימסר מדריך מסודר לדיירים בנוגע לתחזוקת הבניין ולכללי התחזוקה הנדרשים.
5. קבלת הרכוש המשותף וקבלת מסמכי העדות: מסמכי העדות הם כלל המסמכים הנוגעים להקמת הבניין ולהתקנת מערכותיו, לרבות המסמכים הנוגעים למיקום מערכותיו, לדרכי הגישה אליהן, למאפייניהן ולצורכי התחזוקה שלהן (לפירוט מסמכים אלו ראו חלק 4 בתקן 1525. מומלץ כי בעלי הדירות ידאגו להבטיח קבלת מסמכים אלו מהיזם עם מסירת השטחים המשותפים בבניין לידיהם).
6. תיקונים וטיפול נדרשים בעת המסירה.
7. פרוטוקול מסירה לדירה וקבלת הדירות: יחד עם המפקח על הבנייה שבחרתם עוד בתחילת הפרויקט, ובליווי נציג היזם, כל בעל דירה יקבל פרוטוקול מסירה של הדירה שלו. יש לעבור על הפרוטוקול יחד עם המפקח ולוודא קבלת דירה תקינה.

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.

במהלך שנת הבדק, נחשפים בעלי הדירות למגוון ליקויים בתפקוד הבניין ולפגמים בתקינותו. על בעלי הדירות לזהות ליקויים אלו ולתעדם באופן מצולם ובכתב באופן שיאפשר ליזם או לקבלן לבצע את כל התיקונים הנדרשים בתום שנת הבדק.

לאחר קבלת הרכוש המשותף מתחילה שנת הבדק, מומלץ לפעול לפני לוחות הזמנים הבאים לאורך שנה זו:



8. מסירה וקבלת ערבויות: כנגד קבלת הדירה, בעלי הדירות משיבים את ערבות חוק המכר וערבות השכירות האוטונומית. ערבויות אלו אינן ניתנות למימוש יותר. בנקודת הזמן הזו מקבלים בעלי הדירות את ערבות שנת הבדק (עוד על כך בפרק "ערבויות וליווי פיננסי").

9. רישום הדירות: לאחר השלמת הבנייה ולרוב יחד עם קבלת הדירות, נדרש לרשום את הדירות החדשות בטאבו. יש לרשום את הגושים והחלקות החדשים "פרצלציה", תהליך זה לרוב נעשה באחריות היזם ויש לוודא זאת בהסכם מולו. ניתן לקבוע ערבות רישום: במידה והיזם לא מבצע את הרישום, תשלומי הערבות יאפשרו לבעלי הדירות לבצע את הרישום בעצמם.

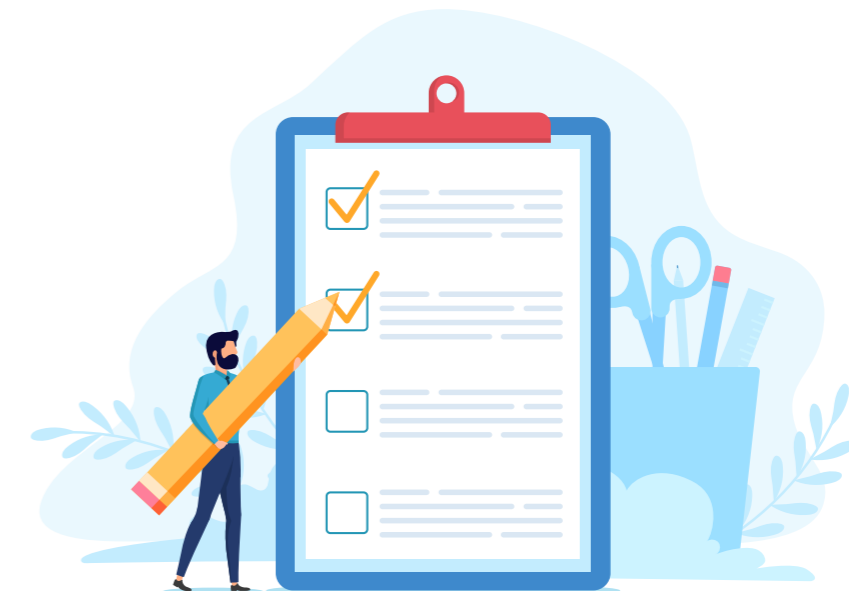
10. קביעת תקנון הבית המשותף: עוד על כך בפרק "ניהול ותחזוקת המבנה", תחת "חברות ניהול וכלים לניהול הבית המשותף".

נדגיש כי בהתאם לחוק המכר דירות, על היזם החובה לרשום את הדירות ע"ש בעלי הדירות (ככלל 12 חודשים) לרישום איחוד וחלוקה, וחצי שנה נוספת מרישום החלקות החדשות לביצוע רישום הבית המשותף ותתי החלקות (דירות).

מומלץ לקבוע בחוזה הסופי כי היזם יישא בעלויות התחזוקה וועד הבית מרגע קבלת הרכוש המשותף ועד למסירת כל הדירות לבעלי הדירות החוזרים וכן ביחס לדירות היזם שטרם נמכרו.

אחריות לפי חוק המכר

מעבר לחובתו לבצע תיקוני בדק בתום השנה הראשונה לאכלוס הבניין, מחויב היזם על פי חוק המכר (דירות) באחריות לתיקון ליקויים העלולים להתגלות בבניין. תקופות האחריות משתנות בהתאם לסוג הליקוי ונעות בין שנה לשבע שנים.



בעלי הדירות: הם האחראים לניהול הבית המשותף ולתחזוקתו התקינה בהתאם לחוק המקרקעין. נציגות: פועלת מטעם בעלי הדירות ובהרשאה שלהם כגוף המייצג את בעלי הדירות לצורך ניהול ענייני הבית המשותף. הנציגות דואגת בעצמה לביצוע הניהול והתחזוקה באמצעות נותני שירותים וספקים מטעמה.

חשוב לשים לב לנקודות הבאות בנוגע לנציגות בניין:

- בחירה של חברי נציגות בעלי כישורים מתאימים.
- מינוי ממונה על תחזוקה מבין חברי הנציגות, שיהיה אמון על הבטחת תחזוקת הבניין ועל פיקוח על חברת ניהול לשם כך (במקביל לגזבר).
- קביעת נורמות של דיווח וסקיפות בין הנציגות לבעלי הדירות בתקנון הבית המשותף, כולל עדכונים שוטפים במגוון אמצעים (דיגיטליים, טלפוניים ושילוט בכניסה לבניין).
- הטמעה ושימוש במערכות ואמצעים דיגיטליים לניהול הבניין.

בניינים גבוהים ועתירי מערכות כוללים מגוון שטחים משותפים, תשתיות ומערכות, לרבות מערכות טכניות ואלקטרו-מכניות מורכבות. לא זו בלבד, אלא שבניינים אלו מאכלסים דיירים רבים ולעיתים אף משמשים למגוון שימושים: מגורים, מסחר, פנאי ועוד. כל אלה מחייבים ניהול פיננסי של דמי הניהול והתחזוקה בבניין, לצד הסדרה של היחסים בין בעלי

הדירות לדיירים. לפיכך יש לנהל את הבניין ולהבטיח את תחזוקתו כמעין שכונה קטנה.

בחלק זה נסקור בקצרה את נושא ניהול ותחזוקת המבנה. למידע נוסף מוזמנים להיכנס למדריך לבעלי דירות לניהול ותחזוקה של הבניין עתיר המערכות בקישור המצורף.



למדריך המלא
טרקו או לחצו:

שלוש אבני יסוד לניהול ולתחזוקה של הבניין:



הרכב נציגות מומלץ: חברי הנציגות הכללית, מביניהם ייבחרו גזבר, יושב ראש וממונה תחזוקה.

אחריות ממונה התחזוקה בנציגות: מעקב ובקרה על התחזוקה וקביעת סדרי העדיפויות בנוגע למרכיבים בה, הבטחת עדכון תיק המתקן, התנעת פרויקטים של תחזוקה והתייעלות, תיאום הוצאות עם הגזבר ועם חברת הניהול.

חברות ניהול ותחזוקה: חברת הניהול היא נותן שירותים הממונה ע"י בעלי הדירות דרך הנציגות שנבחרה, לטובת תחזוקה וניהול המבנה. חברות ניהול ותחזוקה מציעות סל מגוון של שירותים, החל מתחזוקה שוטפת בלבד (ניקיון, גננות, תפעול שוטף כמו החלפות של גופי תאורה וכן תחזוקה מונעת של המערכות השונות (מערכת כיבוי האש, תחזוקת חזיתות המבנה ועוד) ועד לכלי ניהול התקציב וניהול התחזוקה החזויה בבניין. בבניינים מרובי מערכות, דוגמת מרבית המבנים הנבנים בפינוי בינוי, מומלץ מאוד להתקשר עם חברת ניהול ותחזוקה לטיפול בבניין, באופן מלא ומקיף.



ניהול תקציב מושכל:

ניהול תקציב יעיל ותקין, שיבטיח מענה תקציבי נדרש לתחזוקה השוטפת של הבניין, יכולת להתמודד עם הוצאות בלתי צפויות ויכולת להיערך להוצאות 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, תאריך את חיי המערכות ותאפשר תפקוד מיטבי של הבניין וחיסכון בהוצאות. לפיכך יש להבטיח כי התחזוקה של כל בניין תיעשה בהתאם לתוכנית תקציב ולתוכנית עבודה לבניין, המושתתות על הסטנדרטים האלה.



מעורבות בעלי הדירות וניהול יוזם ושקוף:

מעורבות פעילה ויוזמת של בעלי הדירות בניהול הבניין ותחזוקתו באמצעות הנציגות 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.

תחזוקה מקצועית של הבניין

התחזוקה הנדרשת:

תחזוקת המערכות: הבניין מבוסס על מערכות טכניות. הן מהוות את הליבה של התחזוקה, וצריך להכיר אותן גם אם לא תמיד רואים אותן.



תחזוקת הבניין: תחזוקה של הבניין ושל כל השטחים המשותפים של כלל הדיירים מצריכה כללי התנהגות לשימוש בחללים משותפים.



מתקני תשתית: מתקנים אלה הם באחריות חברות התשתית, אבל על הדיירים להבטיח שמתקני התשתית פועלים כראוי ושמתאפשרת גישה של בעלי המקצוע אליהם.



חלוקת אחריות התחזוקה:

דירות פרטיות: באחריות של כל בעל דירה בנפרד בנוגע לדירתו.



חללים משותפים בתוך הבניין + מערכות: באחריות של כל בעלי הדירות יחד לתחזק אותם ולשאת בעלויות תפעולם.



שטחים ציבוריים פתוחים מסביב לבניין (שצ"פ): באחריות הרשות המקומית.



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



סוגי תחזוקה:

תחזוקה שוטפת: פעולות הנדרשות לתפעול שוטף של הבניין, כגון ניקיון, גינון, צביעה, תיקון תקלות קלות (לדוגמה, החלפת נורה או תיקון מנעול מקולקל) ותיקון תקלות במערכות הנדרשות להבטחת התפקוד השוטף של הבניין.



תחזוקה מונעת: בדיקות ופעולות תחזוקה תקופתיות יזומות שנועדו להבטיח את תקינות הבניין ומערכותיו, להאריך את חיי המערכות למיניהן, למנוע תקלות בלתי צפויות ולחסוך בהוצאות הכרוכות בכך (לדוגמה, החלפה יזומה של אביזרים צפויה לחסוך כ-40% מעלות של החלפה דחופה).



תחזוקה חזויה: פעולות יזומות לשדרוג או להחלפה של מערכות הבניין בשל בלאי או לשם שדרוג השירות וייעולו. פעולות תחזוקה אלו, הנוגעות גם להחלפת המערכות המרכזיות של הבניין (כגון מעלית או גנרטור), כרוכות לרוב בהוצאות ניכרות, אך מעבר לתרומתן לתפקוד הבניין הן עשויות להביא לצמצום עלויות התחזוקה.



כלים להבטחת התחזוקה המקצועית ובקרת בעלי הדירות:

תכנית עבודה מוצעת לבניין תכלול לכל הפחות:


• הוראות יצרן בנוגע לכל מערכת.

• תקן ישראלי 1525 לניהול תחזוקת המבנה.

• הוראות הדין.

ספר החלטות של הבית המשותף: כולל את כל המידע בדבר החלטות בעלי הדירות ואת ההיבטים הפיננסיים הרלבנטיים.

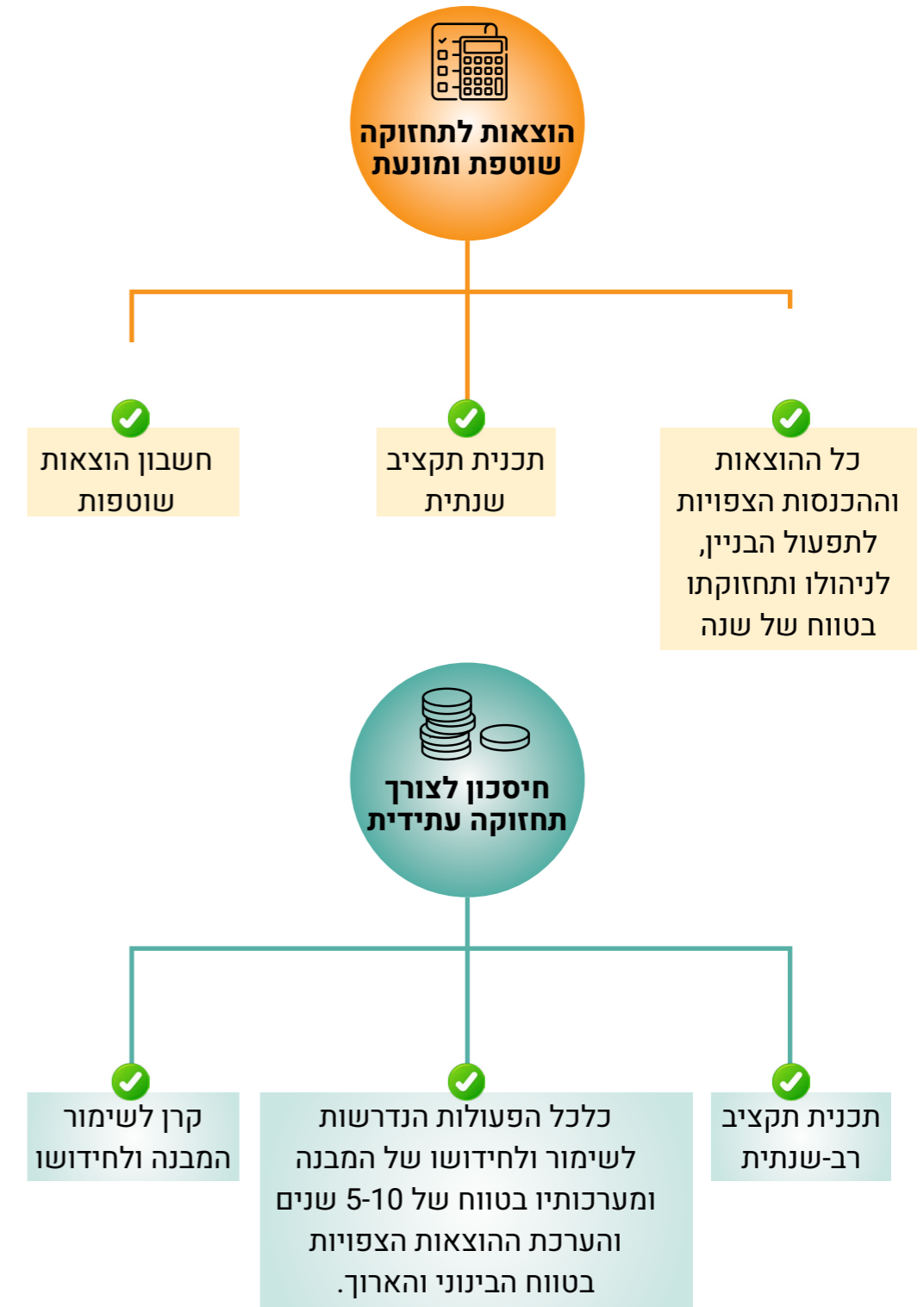
ספר המתקן לתחזוקת הבניין כולל את כל המידע הקשור למבנה הפיזי של הבניין וצריך להתעדכן תמידית. לדוגמה: מסמכי עדות, תוכנית עבודה, הסכמי שירות.



נמליץ לחברי הוועד ותושבי הבניין המשותף להתקשר עם אחת מחברות הביטוח לצורך ביטוח הבית המשותף. לביטוח זה מס' טעמים: ביטוח צד ג', ביטוח חברי הוועד, ביטוח חובת מעבידים וביטוח המבנה. תשומת לבכם כי בד"כ עלות זו מתחלקת בין כל הדיירים בבית המשותף.




דמי ניהול ותחזוקה:



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.
- תוכניות התקציב ודו"חות הבקרה יישמרו בספר החלטות.



- השתתפות היזם בדמי הניהול בעבור דירות שלא נמכרו וכן בעבור בעלי הדירות אשר זכאים לתשלומים אלו ע"פ ההסכם.
- הפרשות לקרן לשימור ולחידוש של המבנה כמעין קופת חיסכון 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.
- סכום ההפרשה לקרן ייקבע לפי הצורך, בהתאם לתוכנית תקציב רב-שנתית, אך לא פחות משיעור של 10% לפחות מההוצאות השוטפות הנדרשות בשנה.

חברות ניהול וכלים לניהול הבית המשותף

תקנון הבית המשותף:

לתקנון הבית המשותף חשיבות מרכזית להסדרת הניהול במבנים מורכבים ובמבנים מעורבי שימושים. בפרויקט התחדשות עירונית מומלץ להבטיח את מעורבות כלל בעלי הדירות הקיימים בקביעת הוראות התקנון.

ככלל, התקנון נקבע בעת רישום הבניין כבית משותף בלשכת רשם המקרקעין. לרוב תהליך זה נעשה על ידי היזם, ונקבע נוסח בסיסי לתקנון, הנקרא "תקנון מצוי".




נמליץ כי בעלי הדירות יהיו מעורבים בניסוח התקנון משלב זה, לטובת ניסוח תקנון לפי צרכיהם, הנקרא "תקנון מוסכם".

חברות ניהול וכלים לניהול הבית המשותף

האסיפה הכללית:

פורום של כל בעלי הדירות, המתכנס לפחות פעם בשנה, לקבלת החלטות בנוגע לניהול הבית המשותף ותחזוקתו. התקנון המצוי קובע כי באסיפה הכללית ייקבעו דרכי ניהול הרכוש המשותף, אופן השימוש בו, ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי הנציגות, אישור החשבונות ועניינים אחרים הכרוכים ביחסי שכנות.



נמליץ כי באסיפה הכללית יוצגו ויידונו כלל הנושאים הקשורים לניהול הפיננסי של הבית המשותף, תכנון וביצוע של תוכנית התחזוקה השנתית, אישור התקציב ותוכנית העבודה לשנה הבאה, הצגה ומעקב אחר תוכנית התחזוקה הרב-שנתית, מינוי ועדכון מינוי הנציגות, בעלי התפקידים וכו'.

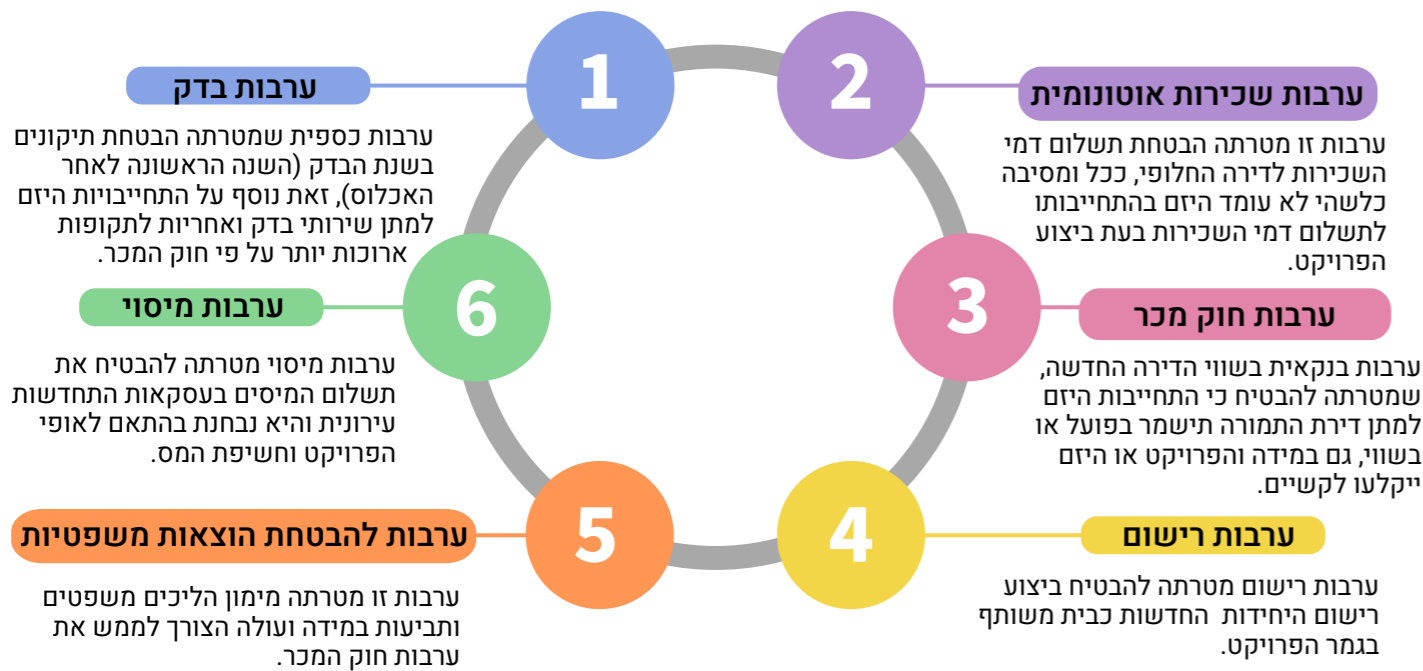
מומלץ כי התקנון המוסכם יכלול כדלקמן:

- אופן ההתקשרות עם חברת ניהול וחובותיה לתחזוקה מקצועית.
- אופן מינוי הנציגות ובעלי התפקידים בנציגות.
- חובות בנושא ביטוח.
- אופן ניהול תוכנית התקציב השנתית וקרן לשימור המבנה וחידושו.
- מנגנון הבקרה על הניהול התקציבי של הבית המשותף.
- הסדרת השימושים בשטחים המשותפים.
- הסדרת האחריות בין בעלי הזכויות (במיוחד במקרה של בניין מרובי שימושים דוגמת שטחי מסחר).



קשיים כלכליים, הליכי כינוס נכסים/ מימוש שעבודים או הליכי חדלות פירעון של חברות יזמיות, מעוררים לא פעם חששות בקרב בעלי הדירות. לצורך כך חשוב לעגן בחוזה הסופי ליווי פיננסי (ליווי בנקאי) ומתן ערבויות, שמטרתן לתת מענה לחששות אלו. חשוב להיוועץ עם היועצים המשפטיים שלכם ביחס להוראות הנדרשות בהסכם ולוודא מתן הערבויות.

הערבויות הניתנות במסגרת הליווי הפיננסי:



נמליץ לדרוש בהסכם הנחתם עם היזם את הנפקת ערבויות אלו כתנאי לפינוי.

כיום, אין בחקיקה הסדרה שמתייחסת לכשירות חברות ניהול ואין חובות מסוימות להכשרתן. בנסיבות אלה, מומלץ לבחור חברת ניהול בהליך תחרותי של מכרז, שבו ייבחנו לכל הפחות שלוש הצעות לשירותי ניהול ותחזוקה ותיעשה השוואה ביניהן מבחינת עלות השירותים ביחס לרשימת שירותים דומה ולפי קריטריונים נוספים שחשובים לבעלי הדירות במתחם.

מומלץ לוודא שיש לחברה הנבחרת את הניסיון ואת היכולת לספק את השירותים הנדרשים המבוקשים על ידי בעלי הדירות.

כדי להבטיח את הבחירה בחברת הניהול והתחזוקה המתאימה ביותר, שנותנת מענה מלא לצרכים של הבניין, מומלץ להכניס למכלול השיקולים שלכם את הקריטריונים הבאים:



הסכם עם חברת הניהול והתחזוקה:

לאחר הבחירה בחברת הניהול יש להתקשר עימה בהסכם וזאת בכדי להבטיח את זכויות בעלי הדירות. מומלץ לכלול בהסכם את הנושאים האלה:


- תכולת עבודה (היקף האחריות של חברת הניהול והתחזוקה, בצורה כמה שיותר מפורטת ופירוט השירותים הנכללים בתכולת העבודה)
- מחויבות חברת הניהול
- משך זמן ההתקשרות, ואופן סיום ההתקשרות לרבות החלפת חברת הניהול במידת הצורך
- חובות עדכון ודיווח כלפי נציגות הדיירים וכלפי כל בעלי הדירות
- חובת שקיפות
- אחריות וביטוח
- סכום דמי הניהול (שכר טרחה)
- תמריצים כספיים לחברת הניהול בעבור חיסכון

*מידע מורחב על בחירת חברת ניהול והסכם איתה ניתן למצוא במדריך לבעלי דירות לניהול ותחזוקה של הבניין עתיר מהערכות, פרק 4.

מה זה היטל השבחה ומה זה מס שבח?

היטל השבחה הוא תשלום שבעל נכס חייב לשלם לרשות המקומית במקרה שבו אושרה תוכנית שהשביחה את ערך הנכס שלו, כלומר העלתה את ערכו בשל תוספת זכויות בנייה, שינוי ייעוד וכדומה. בעל הנכס יצטרך לשלם היטל השבחה לעת מימוש הנכס - בזמן מכירת הנכס או בזמן אישור היתר הבנייה. גובה התשלום יהיה בהתאם להשבחה על פי התוכנית החדשה.

מס שבח הוא מס המוטל רק כאשר בעל דירה מוכר את דירתו ברווח (כלומר בסכום גבוה מהסכום בו רכש אותה - בניכוי ההוצאות). על בעל הדירה לשלם מס מתוך הרווח הריאלי בלבד. מס השבח מחושב כ-25% מתוך השבח (הרווח הריאלי) שנוצר למוכר במכירת הדירה.



נמליץ כמובן להיוועץ באנשי המקצוע המתאימים לצורך בחינת שיעורי המיסוי הרלבנטיים אליכם - צרו קשר למידע נוסף!

האם היזם נדרש לשלם היטל השבחה?

בעיר יבנה נתקבלה החלטה ע"י מועצת העיר ביום 28.04.2022 לקביעת היטל השבחה מופחת (25%) או לפטור מהיטל השבחה (0%) במימוש בהיתר בניה בפרויקטים של פינוי בינוי.

בהתאם להחלטה זו הפטור לתשלום היזם תקף במרבית שכונות העיר. העמידה בתנאי הפטור מהיטל השבחה נבחנת במסגרת התנאים להוצאת היתר הבניה לפרויקט, ובכפוף לעמידה בתנאי המדיניות העירונית.

* יש לשים לב לכך כי השבחה הנובעת משטחים שאינם למגורים חייבת בתשלום היטל מלא.

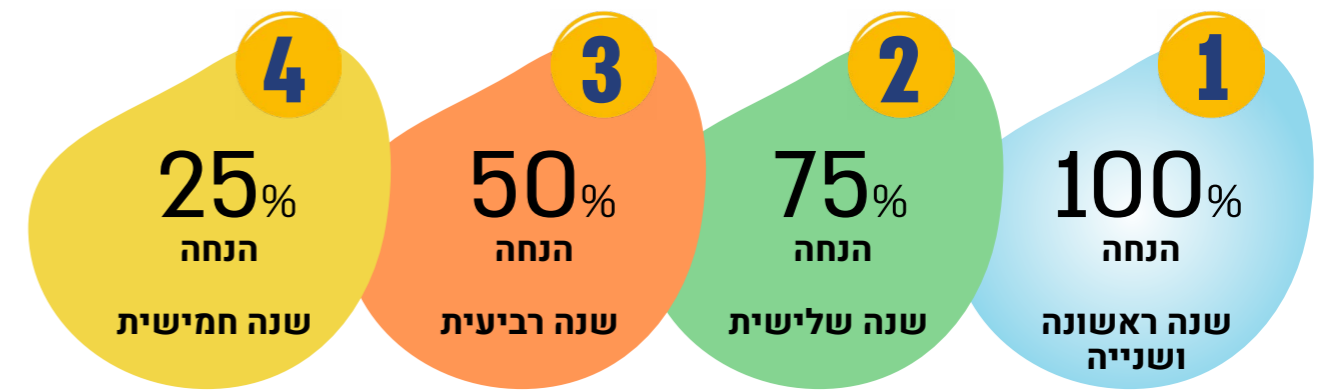
לאחר כניסה לדירה חדשה שהתקבלה בעקבות פרויקט פינוי בינוי - בעל דירה זכאי להנחה מדורגת בגין השטח שנוסף בדירת התמורה ביחס לדירתו המקורית - לתקופה של 5 שנים. כלומר - הנחה מדורגת בארנונה על תוספת השטחים שקיבל במסגרת הפרויקט.

התנאים להנחה:

• בעלות על הדירה הישנה

• מגורים בדירה הישנה 3 שנים ברציפות לפחות לפני ההריסה

• ההנחה ניתנת מהמועד שבו החלה גביית הארנונה על הדירה החדשה ובאופן מדורג:



בעל דירה בשכונה באזור תעריף ארנונה ג' משלם 60.04 ש"ח למ"ר לשנה. עבור דירתו הישנה בגודל 70 מ"ר, שילם 4,202.8 ש"ח בשנה.

דירתו החדשה היא בגודל של 95 מ"ר - תוספת של 25 מ"ר. עבור תוספת מ"ר זו, יידרש לשלם תוספת של 1,501 ש"ח בשנה לפני ההנחה. עבור תוספת זו - זכאי בעל הדירה לקבל הנחה מדורגת בהתאם לטבלה למעלה.

לאחר ההנחה ישלם את הסכומים הבאים בכל שנה:

התקופה לאחר האכלוס	סך התשלום השנתי הצפוי לתשלום	ההנחה שקיבל
שנה ראשונה ושנייה	ש"ח 4,202.8	ש"ח 1,501
שנה שלישית	ש"ח 4,578.05	ש"ח 1,125.75
שנה רביעית	ש"ח 4,953.3	ש"ח 750.5
שנה חמישית	ש"ח 5,328.55	ש"ח 375.25
שנה שישי ואילך	ש"ח 5,703.8	ש"ח 0

ד
ו
ג
מ
א

המינהלת להתחדשות עירונית אתכם ולמענכם בכל שלב
בפרויקט והנכם מוזמנים ליצור עמנו קשר בכל עת



להתראות בדירה החדשה שלכם!



רחוב התנאים 1, יבנה
טל': 08-9425662, נייד: 050-7898023
מייל: minhelet@yavne.muni.il

קבלת קהל: א'-ג', ד'-ה' 08:00-16:30 | ב' 08:00-18:30