

חוק עזר לתל אביב-יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"א - 2011

בתוקף סמכותה לפי סעיף 249 (א13) ו-251 לפקודת העיריות¹, מתקינה מועצת עיריית תל אביב-יפו חוק עזר זה:

הגדרות 1. בחוק עזר זה –

"בית משותף" ו"חוכר לדורות" - כהגדרתם בחוק המקרקעין;
"בית" - כהגדרת "בניין" בחוק התכנון והבניה, ולרבות חלק של בנין;
"בעל בית" - מי שרשום או זכאי להרשם 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 העיריה או מי מטעמו, גזבר העיריה או מי מטעמו ואדריכל שאינו עובד העיריה או ממלא מקומו שימונו על ידי המועצה;

"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969²;

"חוק התכנון והבניה" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965³;

"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 עיריה בכיר במינהל ההנדסה שמונה על ידי ראש העיריה לביצוע הוראות חוק עזר זה.

"מהנדס" - מהנדס לפי חוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991⁴, או עובד עיריה שמינה ראש העיריה ובלבד שנתקיימו 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, סידור, סתימה, מילוי, ציפוי, עיבוי, חיפוי

וחישוב;

(2) שינוי מקום צנרת חיצונית;

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

⁴ ס"ח התשנ"ב, עמ' 6.

- (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 חיפוי, 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 מתקני גז ושל כבלים, לרבות כבלי חשמל, כבלי טלויזיה ותקשורת, על ציודם הנלווה ;
 (9) תיקון, צביעה, החלפה, הסרה או העתקה של מתקנים ואביזרים, בין שהם מחוברים חיבור של קבע לבית או לחצריו, ובין אם לא.

חובת

בעל

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

בית

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

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 שיעשו ללא היתר.

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

דרישה

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

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 בו הוא מצוי;
- (4) הוראות תוכנית על פי חוק התכנון והבניה;
- (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 שצויינה בדרישה, בקשה לרישיון שיפוץ ובה יכלול את תיאור עבודות השיפוץ שיבצע בהתאם לדרישה.

סייג

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.

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

רישיון לשיפוץ

6. (א) הוגשה בקשה לרישיון שיפוץ, ומצא המנהל כי היא תואמת את דרישתו, יתן המנהל 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. השגה (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.

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

(ג) לענין 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.

ביצוע
בידי
העירייה

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):

(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, ישא 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 תשלוםם כאמור.

(ז) אין העירייה חייבת להתחיל בביצוע עבודות השיפוץ לפי סעיף זה לפני שקיבלה שני שליש 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) לעיל, תשיב העירייה את המקדמה בהתאם להוראות סעיף 6 בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980⁵ (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).

סיוע
כספי 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.

⁵ ס"ח תש"ס, עמ' 46.

כניסה

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

11. מסירת הודעות (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.

(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, תמסר גם הודעה לנציגות הבית המשותף.

רון חולדאי
ראש עיריית תל אביב-יפו

כ"ו בכסלו, התשע"ב (22 דצמבר 2011)