

חוק עזר למצפה רמון (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"ח-2018

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 22 ו-24 לפקודת המועצות המקומיות¹, מתקינה המועצה המקומית מצפה רמון חוק עזר זה:

הגדרות

1. בחוק עזר זה –

- "בית" – כהגדרת "בניין" בחוק התכנון והבנייה, ולרבות חלק של בניין;
- "בית משותף" – חוכר לדורות – כהגדרתם בחוק המקרקעין;
- "בעל בית" – מי שרשום או זכאי 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 המועצה המקומית או מי מטעמו, גזבר המועצה המקומית או מי מטעמו ואדריכל שאינו עובד המועצה המקומית או ממלא מקומו שמינתה המועצה המקומית;
- "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969²;
- "חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965³;
- "חזית" – המעטפת החיצונית של הבית מכל צדדיו, לרבות הגג ושטח הקרקע המשמש את הבית כחצר;
- "מהנדס" – מהנדס לפי חוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991⁴, או עובד המועצה המקומית שמינה ראש המועצה המקומית ובלבד שהתקיימו בו תנאי הכשירות לפי סעיף 4 של החוק האמור;
- "המועצה המקומית" – המועצה המקומית מצפה רמון;
- "מחזיק" – אדם המחזיק למעשה בבית כבעל, כשוכר, כמורשה או באופן אחר;
- "מנהל" – עובד בכיר במנהל ההנדסה של המועצה המקומית שמינה ראש המועצה המקומית לביצוע הוראות חוק עזר זה;
- "נכס" – לרבות בית או חלק מבית, בניין או מבנה אחר, בין שהוא בנוי אבן, בטון, בחל, 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, טריקה, רטיבות או מים;
- (5) הסרת מגן, מיתקן קירור או הסקה, העתקתו או חיפוי, לרבות צנרת המשמשת אותם;

¹ ריפ מדינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256.

² ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

⁴ ס"ח התשנ"ב, עמ' 6.

(6) תיקון, צביעה או החלפה של חלונות, הוספת איני חלון וכרכובים, שמשות, דלתות, מעקות, ארזבות, טורגים, מחבים, תריסים, גגות, גגונים, מצללות, בדי הצללה, סוככים, ספסלים, ארניות ושלטים;

(7) הסרת תותי 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 לחצרו, ובין שאינם מחוברים;

ד"תקיף - מראה חזית הבית נראה במצב סביר ואינו נראה מוזנח.

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

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

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

(ד) בעל בית שקיבל רישא לשיפוץ יגיש למנהל, בתוך התקופה שצוינה ברישא, בקשה לרישיון שיפוץ, לפי האמור בסעיף 5, ובה יכלול את תיאור עבודות השיפוץ שיבצע לפי הרישא.

(ה) לא יבצע בעל בית שיפוץ בביתו לאחר שקיבל רישא כאמור, בלא שניתן לו רישיון לכך ולפי תנאי הרישיון.

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

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

5. (א) לא ידרוש המנהל לשפץ בית לפני חלוף 15 שנים מיום גמר בנייתו או מיום שנעשה בו שיפוץ להנחת דעתו של המנהל, זולת אם היה סבור, מטעמים מיוחדים שיפרט ברישיון, כי מצבו של הבית מחייב זאת לפני חלוף התקופה.

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

6. (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 תרון 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 החלטתה 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.

7. (א) בכל אחד מהמקרים כמפורט בפסקאות (1) עד (4) להלן, המנהל ישלח התראה בכתב לבעל הבית ויורה לו לבצע את המוטל עליו לפי חוק עזר זה, בתוך פרק הזמן שיקבע ובלבד שלא יפחות מ-15 ימים ממועד מסירת ההתראה; ההתראה תכלול אזכור, כי אי-קיום הדרישה שבחתימה שכתבה הוועדה על חשבון בעל הבית בלי שהאמור יפגע בכל שהמועצה המקומית תבצע את העבודה על חשבון בעל הבית בלי שהאמור יפגע בכל עונש או תרופה אחרת שבירי המועצה המקומית (להלן – ההתראה):

(1) דרש המנהל מבעל בית לבצע שיפוץ כאמור בסעיף 4(א) או להגיש בקשה לרישיון שיפוץ כאמור בסעיף 4(ד) והוא לא הגישו 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 המועצה המקומית 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) על אף האמור בסעיף קטן (ב), רשאי המנהל לדרוש בכתב מבעל הבית, כי יעביר למועצה המקומית מראש את עלויות השיפוץ לפי אומדן שיציג לו; 20% מעלות השיפוץ ישולמו בתוך 15 ימים מיום הדרישה והיתרה תסולק בתשלומים חודשיים שווים לפי לוח טילוקין שיקבע, אך לא פחות מעשרה תשלומים.

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

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

(ז) גביית המקדמה כמפורט בסעיף קטן (ד) מותנית במשלוח החלטה בכתב מאת המנהל ברבר ביצוע השיפוץ על ידי המועצה המקומית וקביעת מועד תחילתו.

השגה

ביצוע בירי
המועצה המקומית

(ח) גבתה המועצה המקומית מקדמה כאמור בסעיף זה ולא התחילה בביצוע עבודות השיפוץ בתוך שישה חודשים מהמועד שנקבע בהחלטה כמפורט בסעיף קטן (א), תשיב המועצה המקומית את המקדמה לפי סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980⁶ (להלן – חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה)).

(ט) הוצאות שיפוץ שנגבו לפי סעיף זה ינוהלו על ידי המועצה המקומית בקרן ייעודית נפרדת.

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

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

(ב) בל לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לא יתחיל המנהל בעבודות השיפוץ בבית אלא אם כן נתן לבעליו ולמזוויק הודעה על כך, בכתב, 30 ימים מראש.

9. (א) מטירת 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. מטירת הודעות

(ב) נוכח המנהל כי אין אפשרות להמציא הודעה לפי סעיף קטן (א) רשאי הוא להורות על המצאתה באמצעות הדבקות 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.

כ"ד בתשרי התשע"ח (14 באוקטובר 2017)

רוני מרום

(חמ 51-8)

ראש המועצה המקומית מצפה רמון

⁶ ס"ח התש"ם, עמ' 46.