ש.ס. ירח: קאהל מדעים ירבעקה -מכון מיגיאיס
מספר מלאי: 6046/16-2
מיון דיגיטלי dnpd000
תאריך הדפסה 10/12/2017
סריקה: 2-107-9-6-8

6046/16

מכון מיגיאיס
מס' 11.66 - 11.99

88 03 03

88 03 03

מדינת ישראל

משרד השיכון

הקריה, ת"א, 30 תמוז תש"ל
20.7.70

א ל: המשנה למנכ"ל
סמנכ"לים
מנהלי אגפים
מנהלי מחוזות
חשב המשרד
יחידת השפוצים

הנדון: יחידת השפוצים - כפיפות

הנני להודיעכם כי החל מה-15.7.70 תעבר כפיפותה המינהלית של היח' לשפוצים והאחריות התקציבית לנושא השפוצים, ממר ש. אבני, סמנכ"ל, לגב' ר. רייס-לברון, סמנכ"ל.

דבר זה נעשה למען השגת יתר תאום עם האגודה להרבות הדיור ולבקשתו של מר ש. אבני, אשר המשימות המוטלות עליו, המכבידות עליו ביותר להתמסר לנושא זה.

הנני מקוה שתסייעו לגב' ר. רייס-לברון בביצוע תפקידה הנוסף.

ב ב ר כ ה,

י. שרון
המנהל הכללי

העתק:
מהנ. י. דילר
מר צ. פרנקל

[illegible]

[illegible]

[illegible]

88 03 03

מדינת ישראל
משרד השיכון
צוות שיפוצים מרכזי

תאריך: 20.1.70

מספר:

אל: מר ה.אשכנזי סגן המנהל הכללי.

הנדון: תכנית "שפץ ביתך".

מצ"ב טיוטת דברי הסבר בנדון לחוברת התקציב 1970/71.

לעיונך.

ב ב ר כ ה

צ.פרנקל
מרכז צוות שפוצים מרכזי

[illegible]

[illegible]

[illegible]

שיפוץ בניינים

להכנית "שפץ ביתך" של משרד השיכון מטרות רבות. העיקריות הן:

א) מטרה האסטטית: דהיינו שיפור המראה החיצוני של ישובנו, הן של מקום המגורים והן של מקום העבודה והבידור. מצער לציין, שכמעט כל אחד מרחובותינו יכול לשמש כדוגמה לעזובה הרבה השוררת בתחום זה. חבר שראיב ביותר, ביודעינו כי "לחן המקום" משלכת חשובה מאד גם על הרגשת הרווחה בקרב האוכלוסיה וגם על האלחת התיירות.

ב) התנון לשמירת הרכוש: רכוש הכלל ורכוש הפרט כאחד.

ג) מטרה כלכלית: דהיינו מניעת ההרס המהיר והבלאי המיותר של המבנים.

יש להדגיש, שלשיפוץ המבנים משנה חשיבות בתקופה של גאות בענף הבניה, באשר שיפוץ המבנים הנוכחי הוא אלטרנטיבה לקנית מבנה חדש ויקר, כלומר משחרר את ענף הבניה מחלק הלא חיוני של מחלימי בתים, ומונע עליה בלתי רצויה של רשת החיים. קיימת, כידוע, נטיה להעלאת רמת החיים, אך לאו - דוקא של אלה, שרמת חייהם נמוכה. מלבד הנזק שבעצם ההחלטה, הרי ההלפות אלה גורמות ללחץ מיותר על ענף הבניה. עלינו לשכנע את האוכלוסיה שבמקום החלפת דירה, בלומר העלאת רמת-החיים בקפיצות, הכרוכה לרוב בהתחייבויות כספיות כבדות, שירבצו על רוכש של מבנה-חדש כמשך תקופה ארוכה- יעלו את רמת הדיור בדירה צנועה והדרגתית ע"י שיפוץ המבנה הקיים, דרך זו זולה יותר ומצריכה גם פחות כח עבודה וחומרים. דרך זו תאפשר לכוון את המשאבים לבניה התיונית באמת, המכוונת עבהינת הכמות, הסיב, הגודל, המקום והסטנדרט. נכון אמנם, שאנשים מעוניינים לרמת דיור גבוהה יותר, מוסרים לאחרים את דירותיהם הקודמות ועל כן דירות אלה נשארות במאזן הדיור. אולם יש לזכור שדירות אלה נעזבות בדרך כלל במצב ירוד והרוכשים אותם, משלימים עם המצב ולכן הבלאי המהיר ז"א ההרס המהיר הולך ונמשך, כך נוצר חלק מסוכנות העוני בארץ ובעולם. זאת ועוד: דירות שנעזבות, לפעמים יוצאות מסך מאזן הדיור ואחרות בחסכות מדירות לבני-מלאכה, בתי עסק או למשרדים. ברור ששינוי כזה איננו רצינלי, אי-ההתאמה הפונקציאונלית מונעת בניצול היעיל של המבנה ליעודו החדש.

באשר למחסור בכוח עבודה, הרי הנסיון מראה, שבעבודות הפיתוחים עוסקים לרוב אנשים שסיבות שונות, כגון, גיל גבוה או העדר כושר גיידות, אינם נקלטים בעבודות בניה בהיקף גדול יותר.

המצב הכלכלי, הוא בודאי בין החשובים, או אף החשוב ביותר. לפי מיבצאי מחלקת המחקר של בנק לאומי לישראל: "ההשקעה במיבנים למגורים ולמטרות אחרות מהווה חלק ניכר שכלל ההשקעה במשק. בישראל בצורה כיום יותר מ- 700.000 יחידות דיור. ערכם הכולל של המבנים שהוקמו בארץ נאמד כיום (1968) בסך גודל של 26 מיליארד ל"י, כמחציתם מבני מגורים ומחציתם מיבנים אחרים, מתוך סכום הון של נכסים קבועים הסתכם בכ - 34 מיליארד ל"י. כלומר, המבנים מהווים מעל ל - 75% מכלל הנכסים הקבועים בסדינה".

"עם גידול מצבת המיבנים עלה מסנה לשנה הבלאי: מ-438 מיליון ל"י ב-1961 למיליארד ו-240 מיליון ל"י ב-1967, ב-10% מהאוצר הלאומי בשנה זו".

מיליארד ו- 240 מיליון לירות בלאי בשנת 1967, עולה על כלל ההשקעה בבניינים במשק הישראלי בשנת 1969.

מה שעשינו עד כה להאטת הבלאי, הוא כטיפה בים ובאופן מעשי רחוק מהיקיומם הצנוע ביותר שיש לעשות בשטח זה.

דרוש לחת בידי משרד השיכון את הכלים החוקיים והכספיים שיאפשרו למשרד למלא את תפקידו באותו התחום. השחרון הרצוי ביותר הוא חקיקת חוק שמכוחו אפשר יהיה לחייב את ביצוע השיפוצים, כמלשיפוצים חוקי קרן הדדית, אך זאת מכוח החוק, כדוגמת: הארגונה לפיצוי נזקי מלחמה, קרן המגמולים למשרתים במילואים ועוד. עפ"י החוק ניתן יהיה לקבוע סדר עדיפות של ביצוע השיפוצים לפי אזורים ביטוביים, לפי מצב המבנים וכו' וכן להבטיח מקום על ביצוע סדיר וברמה נאותה ולפי הכנירות מאושרות. עד להגשת הצעת החוק, וכדי להבטיח שהכבוד יקבל את החוק בהבנה, עלינו להסביר לקהל, מעמשו, את חשיבות השיפוצים, במסע הסברה נמרץ ומקיף.

כך נהגו בסרבית הארצות המתקדמות וברבות מהן יש כיום חוקים מתאימים, שמסדירים את שפוץ החלקים החיצוניים של המבנים. דוחות ובקורים במקומות אלה מוכיחים שמעולות המשלות של ארצות אלה, הישיגו מסרון בתחום זה.

העדר חוק מתאים בישראל, איננו מעכב את הבלאי והחמשמות ההזנחה. על כן המעקיד משרד השיכון לעורר את הקהל, ע"י הסברה והמריצים, לביצוע השיפוצים, לא מכח כפיה של חוק, כי אם מתוך הבנה, הבנת התועלת והחיבות הנדשה. בישת זו היתה ביסוד הכנית "שפץ ביתך", עליו הכריז משרד השיכון לפני כשנתיים ומחצי.

המריצים נקבעו הלוואות בתי צמודות למשתני המבנים, בריבית של 6 עד 8 אחוז לשנה, לתקופה של 3 שנים עד 12 שנה, הלוי בטוב המבנה, הבעלות, ומקום המצאו. סכום ההלוואה נע בין 50% ל-90% מהשקעה בשיפוצים גרדא. הבנקים שמאשרים מבצעים את ההלוואות, משתתפים בקרן בשעור של כ - 1/3. למשתמשים שוויתרו על ההלוואה שאושרה להם, הובטחה תרמית (מענק) בשעור של 15% מסכום ההלוואה שקליה וויתרו. התרמיה משולמת, כמובן, כולה מהתקצבה המשלתית.

המריצים אלה נהגלו כיעילים, על כל שנים כל הסכומים שהוקצבו למטרה זו - שניתן לראותם כסימליים בלבד (כ - 2.5 מיליון ל"י ב- 1967/8 כ - 4 מיליון ל"י ב-1968/9 וכ - 0.7 מיליון ל"י ב - 1969/70) נובלו - ויש להניח כי יכולנו להגיע לתרחבה

מיקף השיפוצים, לו תקציב המריצים איפשר את הדבר.

מתוך ההנחה, שמבוססת על הנסיון, שהחברה בגושא השיפוצים עשויה להביא לתיענות רבה, מעבר ליכולת המוגבלת - בגלל התקצבות הסימלית, לא מעל המשרד, זה כשנמיים בתחום החברה.

88 03 03

מדינת ישראל
משרד השיכון
צוות שפוצים מרכזי

תאריך: 5.12.69

מספר:

אל: מר ה.אשכנזי, סמנכ"ל.

הנדון: "שפץ ביתך" תקציב 1970/71 .

לפי בקשתך הנני להודיעך כדלקמן:-
התקציב המינימלי הדרוש לתכנית "שפץ ביתך" בשנת 1970/71 הוא 2.5 מיליון ל"י, לפי החשבון הבא:

גרעון תקציבי 1969/70	700.000.- ל"י
העברה למימון התקציב הרגיל 1970/71	150.000.- ל"י
תקציב הסברה 1970/71	150.000.- ל"י
פרמיות 1970/71	300.000.- ל"י
לקרן ~~השתתפות~~ המשותפת עם הבנקים למתן הלוואות	1200.000.- ל"י
ס ה " כ	2.500.000.- ל"י

בקרן ישתתפו הבנקים ב- 600.000.- ל"י ותגיע ל- 1.800.000.- ל"י יחד עם המימון התקציבי.

הנני מדגיש את חשבות הסברת הנושא. מגמת ההסברה, לאור המצב בענף הבנייה ושוק הדירות: הצבור ישפץ את הבתים ולא ילחץ על השוק ברכישת דירות חדשות.

ב ב ר כ ה

צ.פרנקל
מרכז צוות שפוצים מרכזי

מדף 906

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Mr. [illegible]

[illegible] "[illegible]" [illegible] 17\0701 .

[illegible]

[illegible]

[illegible] 17\0001 [illegible] -.000.001 [illegible]

[illegible] 17\0701 [illegible] -.000.001 [illegible]

[illegible] 17\0701 [illegible] -.000.001 [illegible]

[illegible] 17\0701 [illegible] -.000.001 [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] -.000.0021 [illegible]

[illegible] -.000.00[illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] -.000.0001 [illegible] -.000.0001 [illegible] [illegible]

[illegible].

[illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible]

[illegible]

[illegible]

3.3.69 משרד השיכון

אל : צוות השיפוצים המרכזי

מנהלי מחוזות הגליל, חיפה והנגב ערכו בפני על החלטת מטה השיפוצים מיום 26.1.69, כי לא נאשר יותר הלוואות לשיפוץ מבנים שבבעלות רשויות מקומיות. מנגנם, שבמקרים מסוימים לא אושרה ההלוואה לפני קבלת ההחלטה הנ"ל רק מסיבות מבניות - מסרדיות, אולם למעשה הובטחה הלוואה וברוב המקרים אף הוחל בבצוע העבודות, בעידוד המחוז.

לאחר בדיקתנו המשותפת של המקרים אשר צויגו, הנני מבקשכם להכין את המסמכים הדרושים לאישור ההלוואות כדלקמן:

קרית שבעון	₪ 9,000.-
זכרון יעקב	" 35,000.-
יבניאל	" 3,000.-
הצור	" 40,000.-
מגדל (ע"י כנרת)	" 25,000.-
כפר-ירוחם	" 12,000.-
ס"ה	₪ 124,000.-

בברכה

ש. אבני
ממונה"ל

העתק: חברי מטה השיפוצים

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מטה-הסיכון

צוות סיפוצים מרכזי

ת"א; 31.1.69

אל: מר ר. אסבר / מנכ"ל

הנדון: ישיבת מטה הסיפוצים ביום 26.1.69

מצ"ב פרטיכל הישיבה הנ"ל.

בברכה

ר. פרנקל

מרכז צוות הסיפוצים המרכזי

פרטיכל

מישיבת מטה השיפוצים שהתקימה ביום 26.1.69

בהשתתפות: מר ש. אבני יו"ר מטה השיפוצים, ה"ה י. דילר, א. זיקברמן, ר. טוייג, ש. פיינשטיין, צ. פרנקל, ר. רייס-לברון.

1. למשתתפים חולק דו"ח בכתב על פעולות הקרן לתקופה 31.12.1968 - 1967.

2. מר ש. אבני סקר את אומדן הצרכים לתקופה 21.3.70 - 1.1.69 בהשואה למקורות המימון לאותה תקופה. מתוך הסקירה התברר שניתן יהיה לצפות למימון תקציבי של 2,200,000 ל"י (1,400,000 ל"י הפטרת ההקפאה מתקציב 68/69 וכ-800,000 ל"י בתקציב 69/70). לאחר ההפרטה לפרמיות בשנת 69/70 - כ-300,000 ל"י, תגיע הקרן להלוואות ביחד עם כספי הבנקים, לסך של כ-2,850,000 ל"י, לאחר כסוי האשורים שהוצעו כבר על-חשבון הסכום המוקפא (שתחרורו הובטח אחרי 1.4.69) בסך של כ-2,400,000 ל"י ואם יבוטלו ההתחיבויות הפרוגרמתיות שניתנו לרשויות המקומיות בהיקף של כ-1,000,000 ל"י- יעמדו לרשות הקרן כ-300,000 ל"י למתן פרמיות וכ-1,450,000 ל"י למתן הלוואות. אם תבוטלנה גם אותן ההלוואות שאושרו כבר לרשויות המקומיות אולם העבודות לא תופעלנה עד 31.3.69 מסתבר שקרן ההלוואות תגדל בעוד כ-500,000 ל"י.

3. לאור הגבלת המימון התקציבי המשתמעת מהסקירה הנ"ל הוחלט להגביל את פעולות הקרן כדלקמן:

א. תינתן עדיפות לשיפוץ מבנים המשמשים בעיקרם למגורים לפי התנאים הנהוגים בשנת 1968/69 ז"א הלוואה עד 90% לשיפוץ מבנים באזורי שיפוץ ומבנים שחוק הגנת הדייר חל עליהם. לשיפוץ מבנים אחרים הלוואה עד 75% אלא אם צוות השיפוצים המרכזי יחליט אחרת לפי המלצת מנהל המחוז המתאים של המשרד. הפרמיה תאושר בהתאם.

ב. 1) אין לאשר הלוואות נוספות לשיפוץ מבנים שבבעלות הרשויות המקומיות.
2) הלוואות שאושרו כבר לרשויות המקומיות יבוטלו במידה ושיפוץ המבנה שלמענו אושרה ההלוואה - לא הופעל עד 31.3.69.

ג. החל מ-1.4.69 יאושרו הלוואות או פרמיות לשיפוץ מוסדות צבור, מבני משרד ועסק, שאינן בבעלות הרשויות המקומיות, בשעור של עד 75% מההיקף הכספי המאושר (במקום 90% כעת) וכדלקמן: -
1) בערים ירושלים, באר-שבע, חיפה ותל-אביב-יפו - רק באזורי השיפוץ שנקבעו.
2) לשיפוץ מבנים כנ"ל בערים האמורות מחוץ לאזורי השיפוץ ובערים אחרות תאושר הלוואה או פרמיה רק עם צוות השיפוצים המרכזי איש בכתב שיש סיבה מיוחדת לכך.

ד. לאחר 15.2.69 אין לקבל בקשה המתיחסת לשיפוץ חנות בודדת (ז"א חנות שהיא חלק מבנין שלא משפצים אותו או חלק של מבנה).

4. אין לאשר הלוואה או פרמיה לשיפוץ מבנה אם ההיקף הכספי המאושר של השיפוצים פחות מ-600 ל"י. למרות החלטה זו תמשיך הקרן לאשר פרמיה לגבי שיפוצים במסגרת ההסדר המיוחד עם האגודה לחרבות הדיור.

5. המטה מאשר את האזורים שהוצעו כאזורי שיפוץ על-ידי הרשויות המקומיות: קריית-גת, עפולה, אשקלון וירושלים (ימין משה) וזה למפרע מתאריך הסיכום המוקדם בין הרשויות לבין צוות השיפוצים המרכזי.

6. לאור הנסיון המטה מחליט:

א. איסור הרשויות המקומיות על-גבי הבקשה ודף הרכוז יצטמצם להבעת השכמתה לשיפוץ המבנה/כי אינה מיועדת להריסה לפי המפרט שאישר המפקח של משרדנו, כפוף לתנאים שתקבע הרשות, אם תקבע. צוות השיפוצים המרכזי מתבקש להכין טפסים חדשים בהתאם.

ב. לבטל למפרע את הצורך באישור הרשויות המקומיות על גבי טופס השחרור בתנאי שהמהנדס הראשי לשיפוצים יערוך בדיקות מסורגות של גמר העבודה בהתאם למפרטים בשעור של 1:10 בנינים בערך, בכל מחוז ויודיע על הליקויים, אם יתגלו, ליו"ר המטה ולמנהל המח' השכנית של המחוז המתאים.

7. על צוות השיפוצים המרכזי לקבוע, כתנאי לקבלת הלוואה או פרמיה, מתן רשות למשרד השיכון לפרסם את דבר השיפוץ של המבנה על גבי המבנה או בדרך אחרת.

8. כדי למנוע ספקות, קובע המטה, שמחיר השיש לציפוי קירות יחושב לפי -.40 ל"י לממ"ר וסה"כ ההוצאות המוכרות לשיש לא יעלה על 1/3 מכלל ההוצאות המוכרות בכל המקרים, פרט לשיש לציפוי חדרי המדרגות.

צ. פרנקל
מרכז צוות השיפוצים המרכזי

[illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]: [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible], [illegible], [illegible], [illegible], [illegible].

1. [illegible] [illegible] [illegible]

מסרד - הטיכון

צוות טיפוצים מרכזי

ת"א; 26.1.69

אל: מר ר. אלעזרי, סמנכ"ל

הנדון: קרן "שפץ-ביתך"

מצ"ב דו"ח על פעולות הקרן להקופה 31.12.68 - 1.4.67.

בברכה

צ. פרנקל

מרכז צוות טיפוצים מרכזי

מסרד - הסיכון

צוות הסיפוצים המרכזי

ת"א; 15.1.69

אל : מר ס. אבני, סמנכ"ל, יו"ר מטה הסיפוצים

הנדון: קרן "שפץ-ביתך"

א. לקראת ישיבת מטה הסיפוצים ביום 16.1.1969 הנני מוסר לך מצורף לכאן, נתונים על פעולת קרן "שפץ-ביתך" מאז יסוד הקרן באביב 1967 ועד 31.12.1968.

נתונים אלה מחברר כי עד עתה אישרנו לפרטיים ולמוסדות הלוואות בסכום של כ-5 מיליון ל"י מתוכן הומרו לפרמיה כ-1,330,000 ל"י, ז"א שלבצוע אושרו הלוואות בסך של כ-3,670,000 ל"י ופרמיות בסך של כ-200,000 ל"י. במסגרת זו בוצעו סיפוצים ב-71 יסובים. (מחוז ירושלים 3, המרכז 40, חיפה 19, הגליל 6, הנגב 3 יסובים).

ההלוואות שאושרו לרשויות המקומיות לסיפוץ מבנים שבבעלותן מסתכמות אף הן בסך של כ-5,000,000 ל"י וביחד עם ההתחייבויות שעליהן הודענו אנו מגיעים בסקטור זה להלוואות של כ-6.25 מיליון ל"י. במצע מסתחפות כ-50 רשויות מקומיות.

המימון ניתן לסיפוצם של מבנים שכוללים 4,200 דירות, 450 חנויות, 890 משרדים, 21 בתי קולנוע, 680 חדרי מלון ו-245 מבנים שונים בהם אוביקטים גדולים כגון בי"ס "אורט" ביד-אליהו, מוסד חינוכי של ויצ"ו בעפולה, ישיבות, בתי-כנסת, מבני מועדון ספורט לנכים ע"ש ספיבק ברמת-גן, המבנים של מתקני הספורט בבת-גלים, חיפה, מבני מלאכה ועוד. במסגרת הרשויות המקומיות ניתנו ההלוואות לסיפוצם של כ-560 מבני חינוך וכ-100 מבנים אחרים.

היקף הבקשות שיגישו פרטיים ומוסדות לקבלת הלוואות, יגיע עד 31.3.69 - לפי אומדן זהיר - לכ-5 מיליון ל"י נסו ול-300,000 ל"י פרמיה. הבקשות של הרשויות המקומיות יגיעו להיקף של כ-6.4 ל"י לפחות.

כל שעשינו עד עכשיו הינו רק כטיפה בים בהתחשב בצרכים העצומים והחיוניים לשמירת רכוש לאומי שהושקעו בו מילירדים רבים ולשפור המראה החיצוני של יסובנו. תפקידנו להסביר לצבור הרחב את חשיבות הסיפוצים ולעודד עריכת הסיפוצים.

מצער כי המימון שהועמד לרשותנו אינו מספיק לבצוע הבקשות שכבר אושרו ולעריכת מסע הסברה מקיף ומעמיק.

ב. הרשימות המצורפות מכילות נתונים על הנושאים כדלקמן:

1. סיפוץ מבנים של פרטיים ומוסדות 31.12.68 - 1.4.67

א. הלוואות שאושרו לפרטיים ולמוסדות בל"י

ב. יעוד המבנים לסיפוץ

ג. הלוואות שסוחררו במלואן בל"י

ד. נתונים על הסיפוצים ביסובים שסה"כ ההלוואות בהם עולה על -.10,000 ל"י

2. סיפוץ מבנים של רשויות מקומיות 31.12.68-1.4.67

א. הלוואות שאושרו - רכוז לפי מחוזות ויעדים

ב. הלוואות שאושרו - פרוט לפי יסובים ויעדים

בברכה

צ. פרנקל

מרכז צוות סיפוצים מרכזי

העתק: סר הסיכון

המנכ"ל

חברי מטה הסיפוצים

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מטרד השיכון
צוות השיפוצים המרכזי

שיפוץ מבנים של פרטיים ומוסדות

1.4.67-31.12.68

1968

א. הלוואות ופרמיות שאושרו לפרטיים ולמוסדות בל"י

	ממוצע חדשי 67/8 1.8.67-31.3.68 8 חדשים	ממוצע חדשי 1.4-31.12.68 9 חדשים	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	ס"ה	ס"ה 1967-68	ס"ה
מחוז המרכז	80.356	232.600	266.229	81.112	156.775	298.134	180.181	285.024	215.087	428.725	151.155	2.062.422	642.563	2.704.985
" ירושלים	19.340	106.000	47.805	59.703	139.501	238.706	78.986	72.827	107.066	130.033	141.447	1.016.074	154.290	1.170.364
" חיפה	13.000	80.400	28.989	116.890	98.737	58.876	117.689	51.299	76.103	123.478	23.837	695.898	104.310	800.208
" הגליל	504	10.800	—	1.260	2.800	69.089	—	5.185	14.522	1.296	2.772	96.924	4.201	101.125
" הנגב	—	14.450	—	1.200	2.100	121.829	1.041	—	763	—	—	126.933	—	126.933
ס"ה...	113.200	444.250	343.023	260.165	399.913	786.634	377.897	414.335	413.541	683.532	319.211	3.998.251	905.364	4.903.615

מההלוואות הנ"ל הומרו לפרמיות בשנת 67/68 סך של כ-325,000 ל"י ובשנת 68/69 עד עתה כ-1,000,000 ל"י, לפיכך אושרו פרמיות כ-50,000 ל"י + כ-150,000 ל"י סה"כ כ-200,000 ל"י.

ב. יעוד המבנים לשיפוץ

דירות (בדמי שכירות)	142	342	357(251)	320 (86)	353(99)	427(66)	213(50)	297(36)	374(74)	396(77)	326(27)	3063(766)	1.138	4.201
חנויות	12	39,5	22	35	85	44	31	22	37	45	34	355	98	453
משרדים	24	77	—	6	4	251	225	—	—	105	101	692	195	887
בתי קולנוע	0,75	1,7	2	2	1	3	2	2	1	1	1	15	6	21
חדרי בתי מלון	8,6	67	34	15	—	49	—	326	82	91	10	607	69	676
בתי-כנסת ויסיבות	—	1,7	3	—	1	3	—	1	2	3	2	15	—	15
שונות	0,33	25	6	—	15	53	27	29	12	45	39	226	3	229

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מיפוץ מבנים של פרטיים ומוסדות (המשך)

ג. הלוואות שמוחזרו במלואן בלי

	ממוצע חודשי 67/68	ממוצע חודשי 1.4-31.12.68	אפריל-יולי 4 חדשים	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	1968 ס"ה	ס"ה 1967/68	ס"ה
מחוז המרכז	41.690	100.063	212.450	97.760	45.800	98.400	151.080	295.080	900.570	333.500	1.234.070
" ירושלים	4.100	48.460	50.230	83.000	51.830	113.400	38.100	99.570	436.130	32.800	468.930
" חיפה	9.650	36.252	85.800	37.350	54.075	64.300	40.820	43.930	326.275	77.200	403.475
" הגליל	373	4.710	4.060	600	—	500	34.600	2.620	42.380	3.000	45.380
" הנגב	—	1.080	—	3.590	5.120	—	—	1.040	9.750	—	9.750
ס"ה...	55.813	190.565	352.540	222.300	156.825	276.600	264.600	442.240	1.715.105	446.500	2.161.605

10.1.1969

נתונים על השיפוצים בישובים שסה"כ ההלוואות בהם עולה על 10.000 לי

מחוז המרכז

מס'	שם היישוב	1967/1968 היקף	1967/1968 הלוואה	1.4-31.12.68 היקף	1.4-31.12.68 הלוואה	1.4.67-31.12.68 היקף	1.4.67-31.12.68 הלוואה
1.	אבן יהודה	13.110	8.576	17.767	13.515	30.877	22.091
2.	אור-יהודה	—	—	14.962	13.465	14.962	13.465
3.	בת-ים	1.700	1.200	16.525	14.487	18.255	15.687
4.	בני-ברק	—	—	80.869	71.138	80.869	71.138
5.	גבעתיים	37.200	36.200	60.291	49.834	97.491	86.034
6.	גדרה	—	—	26.651	23.512	26.651	23.512
7.	הוד-השרון	1.900	1.200	33.839	28.864	35.739	30.064
8.	הרצליה	—	—	15.461	11.584	15.461	11.584
9.	חולון	3.800	2.400	66.245	54.727	70.045	57.127
10.	כפר-סבא	2.000	600	16.204	13.196	18.204	13.796
11.	נס-ציונה	2.550	1.800	20.184	17.276	22.734	19.076
12.	נתניה	3.000	2.400	123.815	105.842	126.815	108.242
13.	פתח-תקוה	28.099	24.050	178.174	134.725	206.273	158.775
14.	ראשון לציון	12.850	9.650	104.493	87.041	117.343	96.691
15.	רעננה	670	500	52.692	42.005	53.362	42.505
16.	רמת-השרון	6.175	4.200	36.491	32.200	42.666	36.400
17.	רמת-גן	33.995	17.125	231.939	200.843	265.934	217.968
18.	רחובות	3.200	2.600	30.056	24.730	33.256	27.330
19.	תל-אביב	763.277	529.462	1.228.538	1.040.052	1.991.815	1.569.514

מחוז ירושלים

1.	ירושלים	170.000	154.290	592.974	494.578	762.974	648.868
2.	אשקלון	—	—	526.813	445.039	526.813	445.039
3.	קריית-גת	—	—	100.688	76.457	100.688	76.457

מחוז חיפה

1.	חיפה	84.972	64.642	515.207	430.773	600.179	495.415
2.	קריית-טבעון	2.432	2.028	42.060	32.116	44.492	34.144
3.	קריית חיים	1.507	1.070	16.838	13.205	18.345	14.275
4.	קריית ביאליק	3.400	2.680	9.492	7.320	12.892	10.000
5.	חדרה	82.722	50.000	81.150	67.485	163.872	117.485
6.	פרדס-חנה	23.917	19.000	26.851	20.142	50.768	39.142
7.	כרכור	—	—	17.554	13.470	17.554	13.470
8.	נהריה	—	—	73.572	64.695	73.572	64.695

מחוז הגליל

1.	צפת	3.570	1.800	36.712	33.200	40.282	35.000
2.	עפולה	—	—	58.411	50.943	58.411	50.943

מחוז הנגב

1.	אילת	—	—	133.786	121.041	133.786	121.041

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

שיפוץ מבנים של רשויות-מקומיות

הלוואות שאושרו בלי בתקופה 1.4.67-31.12.68

ר כ ו ז

מס'	שם המחוז	היקף	הלוואה	בתי-ספר	גני-ילדים	שונות	התחיבויות היקף	התחיבויות הלוואה
1.	המרכז	3.118.290	2.026.000	156	37	29	1.379.500	845.000
2.	ירושלים	679.500	570.000	52	33	8	88.000	80.000
3.	חיפה	1.752.980	1.423.000	114	43	44	285.000	259.000
4.	הגליל	326.100	273.300	16	14	18	132.000	120.000
5.	הנגב	770.000	616.000	39	55	9	22.000	20.000
	ס"ה...	6.646.870	4.908.300	377	182	108	2.406.500	1.324.000
	התחיבויות	2.406.500	1.324.000					
	סה"כ...	9.053.370	6.232.300					

8.1.1969

[illegible]

משרד הסיכון
צוות הסיפוצים המרכזי

שיפוץ מבנים של רשויות מקומיות
פרוס לפי יישובים

א. מחוז המרכז	היקף	הלוואה	בתי-ספר	גני-ילדים	טונות	התחייבויות: היקף	התחייבויות: הלוואה
1. אבן יהודה	25.000	22.500	3	2			
2. אשדוד	40.000	30.000	2				
3. באר-יעקב	11.000	10.000	2		1		
4. גבעתיים	110.000	100.000	4				
5. גבעת שמואל	33.500	30.000	2				
6. הוד-השרון	44.500	40.000	3	1			
7. הרצליה	100.000	75.000	10			71.000	65.000
8. חולון	210.000	175.000	20	3		111.000	100.000
9. כפר-סבא	110.000	100.000	12	6	5		
10. לוד	42.000	31.500	6				
11. נוה-מונוסון	26.000	19.500	1	1			
12. נס-ציונה	50.000	45.000	6	3			
13. נתניה	90.000	85.000	6	2		71.000	65.000
14. פתח-תקוה	50.000	37.500	28			66.000	60.000
15. קרית-אונו	60.000	45.000	14	16	2	27.500	25.000
16. ראשון לציון	59.000	46.000			1	33.000	30.000
17. רמת-השרון	66.000	50.000	7	1	1		
18. רמת-גן	300.000	270.000	17		14		
19. רעננה	50.000	45.000					
20. תל-אביב							
א. מבני-חנוך	665.000	519.000	10	2	4		
ב. בית-כנסת הגדול	976.290	250.000			1		
ג. הבימה						1.500.000	500.000
ס"ה...	3.118.290	2.026.000	156	37	29	1.879.500	845.000
ב. מחוז ירושלים							
1. ירושלים	395.000	350.000	34	22	2		
2. אשקלון	124.500	100.000	11				
3. קרית-גת	160.000	120.000	7	11	6	88.000	80.000
ס"ה...	679.500	570.000	52	33	8	88.000	80.000

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

(המשך)

ג. מחוז חיפה	היקף	הלוואה	בתי-ספר	גני-ילדים	סונום	התחייבויות: היקף	התחייבויות: הלוואה
1. בנימינה	30.000	25.000	2		1		
2. גבעת-עדה	26.600	20.000	2		1		
3. זכרון יעקב	26.700	20.000	2	1	9		
4. חדרה	88.800	75.000	10	14	1		
5. כרכור	67.000	60.000	2	2	1		
6. נהריה	127.100	102.500	17		5		
7. נשר	46.000	38.000	6	1	1		
8. עכו	167.300	143.000	17	14	7		
9. פרדס-חנה	57.800	50.000	1	3	1		
10. קרית-אתא	136.700	120.000	19	4	9		
11. קרית-ביאליק	78.500	65.000	3		2		
12. קרית-טבעון	13.300	10.000	4	1		10.000	9.000
13. קרית-ים	57.300	48.500	6		2		
14. קרית-מוצקין	62.800	52.000	2	3	1		
15. חיפה	767.080	594.000	31		3	275.000	250.000
ס"ה...	1.752.980	1.423.000	114	43	44	285.000	259.000

ד. מחוז הגליל							
1. בית שאן	60.000	54.000	4	2	1		
2. טבריה	20.000	15.000	1		2		
3. מגדל-העמק	33.500	30.000	2	7	1	22.000	20.000
4. מנחמיה	42.100	33.000	2	1	7		
5. עפולה	33.500	30.000	2		1	77.000	70.000
6. צפת	80.000	60.000	1	2	4	33.000	30.000
7. רמת-יסי	7.000	6.300	1				
8. נצרת-עלית	50.000	45.000	3	2	2		
ס"ה...	326.100	273.300	16	14	18	132.000	120.000

ה. מחוז הנגב							
1. אופקים	80.000	67.500	5	9			
2. באר-שבע	350.000	285.000	15	31	5		
. באר-שבע מכון להשכלה גבוהה	160.000	120.000					
3. דימונה	120.000	99.000	14	5	3		
4. נתיבות	30.000	22.500	2	7	1		
5. שדרות	30.000	22.000	2	3			
6. ירוחם						22.000	20.000
ס"ה...	770.000	616.000	39	55	9	22.000	20.000

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל
משרד השיכון

הקריה ת"א, ה' בטבת תשכ"ט -
26 בדצמ. 1968

לכבוד ה"ה:

גב' ר. רייס-לברון, סמנכ"ל (תפקידים מיוחדים)
א. אשכנזי, סמנכ"ל (חברות)
צ. פרנקל, מרכז ארגוני, מטה טיפוצים
י. דילר, מהנדס ראשי לטיפוצים
י. ארזי, אגף לביצוע ופיקוח
גב' ד. כדורי, לשכת השר
ר. סויג, לשכת היועץ המשפטי
א. זילברמן, מנהל המח' הטכנית, מחוז המרכז
מר צ. גולדברג, ס/חשב המשרד

א.ג.נ.,

הנכם מוזמנים בזאת לישיבת "מטה הטיפוצים", אשר תערך במשרדי, ביום ה' 16.1.69 בשעה 12.30.

אודה לכם על השתתפותכם בהתאם.

בכבוד רב,

ח. אבני
סגן המנהל הכללי

3.10.68

"שפץ - ביתך"

השלב הראשון של מבצע "שפץ-ביתך" - אשור הלוואות לרשויות המקומיות לשיפוץ המבנים שבבעלותן - הופעל באפריל 1967. בשלב השני, מסע הסברה בקרב הצבור הרחב, על חשיבות השיפוצים ועל ההמריצים שינתנו - הוחל במאי 1967, כשבועיים לפני ימי הכוננות שקדמו למלחמת ששת הימים. מסע ההסברה הופסק עם תחילת הכוננות ולא חודש יותר באותה שנה. דבר זה נתן את אותותיו הברורות, בהיקף הפעולות של קרן השיפוצים, באשר הפעולות של הרשויות המקומיות היו ניכרות בעוד שהצבור הרחב כמעט ולא ידע על המבצע ועל הקרן (נתונים ראה להלן).

באביב 1968 חידשנו את פעולות ההסברה, ונתקבלו אלפי פניות לקבלת פרטים וטפסים. רק מעטים מהם הגישו אח"כ בקשות פורמליות ויש להניח שגם לא שיפצו את המבנים. מחוסר תקציב (כח אדם) לא יכולנו לבדוק מאין באו הפניות, מי מהפונים הגיש בקשה פורמלית ומי לא ומדוע. בדיקת שאלות אלה ושאלות אחרות, הכרוכות בחקר דעת-קהל יכולה לתת תשובה על נכונות הקהל לפעולת שיפוצים ועל דעת-הקהל לגבי חוק האחזקה, שאר הטיכון הודיע על הכנתו. אחד התפקידים של פעולת ההסברה במסגרת המבצע "שפץ-ביתך". יצירת דעת-קהל חיובית לקראת הצעת החוק של חוק האחזקה.

מכל מקום מסע ההסברה וגורמים אחרים של שנת 1968 הביאו לתוצאות חיוביות, בהתחשב באמצעים שעומדים לרשותנו, בהיות הפעולה וולונטרית ובאובסטרוקציה שמנהלת ארגון בעלי בתים (כאמצעי לבטול חוק הגנת הדייר).

להלן הנתונים:

א. הלוואות שאושרו לרשויות המקומיות לשיפוץ בנינים שבבעלותן

1. בשנת 1967/68 (שנה שלמה) 2,735,000.- ל"י מזה בטלנו בגלל העדר בצוע למעשה
" 435,000.-
2,230,000.- ל"י

2. בשנת 1968/69 (חצי שנה) 1,010,000.- ל"י
התחייבויות נוספות עד עתה 640,000.- "
1,650,000.- ל"י

מתוך ההלוואות שאושרו בשנת 1968/69 (1,010,000 ל"י) מיועדים כ-90% לשיפוץ חיצוני של מבני חינוך והיתר לבניני ציבור אחרים (משרדי המועצה, מועדוני נוער, מבני דת, בריאות וחרבות).

ב. הלוואות ופרמיות בל"י שאושרו לפרטיים או מוסדות

1. בשנת 1967/68

	היקף הפבורחו	הלוואות שאושרו	הלוואות לביצוע	פרמיות שאושרו	המבנים שטופצו: דירות	חנויות	משרדים	בתי קולנע	חד' מלון
	1,274,152	905.364	578.864	48.976	1138	98	195	6	69
ממוצע חדשי	106.000	80.000	48.000	4.100	95	8	16	0.5	5.8

2. שנת 1968/69 (חצי שנה)

	היקף העבודה	הלוואות מאושרו	הלוואות לביצוע	ערמיות מאושרו	המבנים שטופצו: דירות(*)	חנויות	משרדים	בתי קולנע	חדרי מלון	בתי כנסת	שונות
מחוז המרכז	1.514.178	1.267.455	943.876	49.095	1011 (372)	144	433	6	415	5	47
" ירושלים	769.518	637.528	550.309	14.668	430 (110)	57	4	-	9	3	67
" חיפה	571.206	472.480	362.867	15.802	485 (105)	38	48	4	-	-	12
" הגליל	87.954	78.334	43.445	5.233	36 -	-	1	1	-	-	4
" הנגב	139.826	126.170	126.170	-	5 (1)	-	-	1	-	-	-
ס"ה	3.082.682	2.581.967	2.026.667	84.798	1967 (588)	239	486	12	424	8	130
ממוצע חדשי	514.000	430.500	338.500	14.200	326 (97)	40	81	2	72	1,3	21,5

* בסוגריים דירות שבשכירות

נתונים אלה אינם כוללים מספר אוביקטים שלמעשה הוחל בבצוע השיפוצים של חזיתותיהם בהסכמתנו, אולם טרם ניתן האשור הפורמלי על השתתפותינו. בין בנינים אלה 128 דירות ומספר חנויות של שכון צבא הקבע בדרך השלום, ת"א, בנין "הבימה", מלון "כרמליה" בחיפה, קולנוע "אלנבי" בת"א, בית הדר ת"א. הבדיקה הראשונית והיסודית של הבקשות נעשית על-ידי משרדנו המתוזיים. בגלל כוח האדם המצומצם הטברו במחוז המרכז מאות בקשות שלא נבדקו עדיין או נמצאות בשלבים שונים של הבדיקה.

פעולת החברה שלנו נשאה פרי מעבר לעזרה הכספית שאנו מגישים. אין לנו נתונים על כך, אך ברור לנו כי הדבר נוגע לבנינים רבים שטופצו ללא עזרתנו ולדוגמא: בית בנק לאומי בירושלים, בית מפעל הפיס, 4 בנינים עם מאות דירות קטנות של שרות נשים סוציאלי ביד-אליהו.

כפעולות מיוחדות שעומדות לענינו, יש להזכיר את שיפוץ "מעונות עובדים" שפינוזה-קק"ל, כהמשך לשיפוץ של השכונים ברחובות מזא"ה ומריטמן, ושכון עובדי קופ"ח בת"א; שיפוץ רח' הירקון בשיתוף עם החברה לפתוח התיירות בת"א; שיפוץ כל קדית שלום עם כ-2000 הדירות שבה.

תל-אביב, באדר תשכ"ח
במרץ 1968

אל : מר ש. אבני, סגן המנהל הכללי

הנדון: מבצע "שפץ ביחד" -
<u>העתק מכתבו לד"ר ליפשיץ</u>

אשמח מאד אם תוכל להעביר לי נתונים על תקציב השיפוצים, המנוצל והמתוכנן, בין האלמנטים השונים (מרפי, ציבורי, סוג המבנים, מזור ביאוגרפי) וכן על המעולות הארגוניות וההסברתיות שנקטו עד כה.

מכתבך אל ד"ר ליפשיץ מצביע על המשך הפעילות המודגשת בתחום השיפוץ הציבורי - בעוד שבדיוני המטה היה השיפוץ הציבורי בעיקר בחיינת המריץ וגורם משלים לשפוץ הבנייה המרפית.

זכורני כי בישיבה האחרונה של מטה השיפוצים למני כ-6 חדשים הוחלט להפעיל את האמצעים שסוכמו במטה לשם המרצת שפוץ מבני דיור מרפיים (מעולה ישירה בשכונות ובתים קיו"ב). אנא הודיעני מה עלה בגורלן של מעולות אלה.

בברכה,

רלית כדורי

העתק: ח"כ- ר. רייס
ח. אשכנזי
י. ארזי
י. ארסן
א. לוי
צ. מרנקל

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד השיכון

28.2.68 ת"א הקריה

מס'

אל: ה"ה ר. רייס-לברון, ה. אשכנזי, י. ארזי, י. ארמן
ד. כדורי, א. לוי, צ. מרנקל

מאת: סגן המנהל הכללי

הנדון: מבצע "שמן-ביתך" - 1968/69

הנני להמציא לכם בזה, כחברי מטה השימוצים, את העתק מכתבי מיום 28.2.68, המסכם את המו"מ עם משרד האוצר בנדון.

בברכה

ש. אבני
סגן המנהל הכללי

העתק: מנהלי המחוזות
עו"ד סוייג, ירושלים
מר א. זילברמן, כאן

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

הקריה, ת"א 28.2.68

אל: ד"ר א. ליפשיץ, אגף החשב הכללי, האוצר, ירושלים

מאת: ש. אבני, מגן המנהל הכללי

הנדון: מבצע "שמן-ביתך" - 1968/69

בהמשך לדיונים המשותפים ביננו ואגף התקציבים של האוצר, הנני להעלות על הכתב את הסוכם ביננו בנדון:

א) במסגרת חגיגות שנת ה-20 לקיום המדינה ומבצע "ישראל נאת ומשובחת", יגביר משרדנו את הפעולות בשטח המבצע "שמן-ביתך".

ב) הדגש יושם על שיפוץ מוסדות צבור, אך, כמובן, תינתן האפשרות גם למשפצים של מבני-מגורים לחנות מחקרן.

ג) לצורך מתן מפריץ לבעלי המבנים להשתלב במבצע, סוכם על ההנאים כדלקמן:

1) ההלואה לשיפוץ מבני צבור, במובן הרחב של המושג, כולל מבני-עסק וללא תכדל בעלות - תהיה כדלקמן:

(אא) בכל הארץ ל-10 שנים וברבית של 8%, ללא הצמדה. שעור ההלואה 75%-90% מהיקף ההוצאות לשיפוצים שיאושרו ע"י משרדנו.

(בב) באזורי העיתות ל-12 שנה ב-7% רבית, ללא הצמדה. שעור ההלואה כנ"ל.

2) ההלואה לשיפוץ מבני מגורים תהיה ל-6 שנים ב-8% ללא הצמדה, או, לפי בחירת המשפץ, ל-3 שנים ב-6%, ללא הצמדה; בהיקף של 75%-90% מההוצאות שיאשר משרדנו (בעולה תקרת ההלואה של -.600 לי לדירה, שתיתה נחוגה עד עתה) או פרמיה בגובה של 15% מסכום ההלואה שאושרה, במקרה של ויתור על ההלואה. הפרמיה תשולם, כנהוג כעת, לאחר בצוע השיפוצים.

3) במקרה של בעל נכס אחד של מבנה מגורים, שהיקף הוצאותיו לשיפוצים, כפי שאושרו על-ידינו, יהיו -.8,000 לי או יותר, תנתן ההלואה ל-10 שנים וברבית של 8%, ללא הצמדה, (כמו למבני צבור).

ד) כידוע אנו מנהלים מו"מ עם משרד הדיירות, כדי לשתפם במבצע ע"י הוספת מענק למוקדי דיירות. אם מו"מ זה יסתיים בחיוב, תרי סכום ההלואה למשפץ יוקטן במקביל לסכום המענק שיאושר לו.

בברכה

ש. אבני
מגן המנהל הכללי

העתקים:
שר השיכון
מר ד. שגה - המנהל הכללי
מר ע. לביא - אגף התקציבים
מר צ. מרנקל - מרכז צוות שיפוצים

[illegible]

[illegible]

[illegible]

תל-אביב, כט' בניסן תש"ז
9 במאי 1967

אל: מר מ. בנמוב, שר השיכון

מר ד. מנה, מנכ"ל משרד השיכון

מאת: מטה השיטוצים

בהתאם למינוי מאת שר השיכון, מסברואר 1967, קבע מטה השיטוצים את דרכי ההפעלה והביצוע של מבצע השיטוצים על פי העקרונות כדלקמן:-

1. **הנחות בסיסיות**

א. הטעולה תבוצע באמצעות קרן השיכרוצים אשר לרשותה סך של חמש עשרה מיליון ל"י לפי הפירוט כדלקמן:-

כספי הקציב לשיכון מבנים מרשיים	₪ 5,000,000
" " " ציבוריים שבבעלות הרשויות המקומיות	₪ 1,500,000
" " " " " " " מחות	₪ 1,500,000
מקרן ביטוח לפועלי בנין	₪ 3,000,000
מכספי בנקים	₪ 4,000,000
ס ה " כ ה ק ר ן	₪ 15,000,000

קרן זו תאפשר הפעלת עבודות שיטוצים בהיקף שלמעלה מ- 20 מיליון ל"י באשר כספי הקרן יהוו כ- 75% של ההיקף הכספי והיתרה המומן ע"י השקעה.

מתוך הנחה שחלק הביבור המפצים יוגמר על קבלת הלוואות ויבחרו בדרמית (במומבר - להלן) תורחב הפעלה ל- 23-24 מיליון ל"י.

ב. בתאום עם הגוף המקציבים באוצר ועם המשב הכללי נקבעו עדרי הפעלת הקרן כדלקמן:-

(1) הקרן תופעל באמצעות בנק לאומי לישראל ובאמצעות בנק דיסקונט, על כל סניפיהם - לגבי המבנים שבבעלות מרמית וציבוריים. לגבי מבנים שבבעלות הרשויות המקומיות תופעל הקרן באמצעות בנק מחות.

(2) ההלוואה תינתן ללא הצמדה - לתקופה של 3 שנים וריבית של 6% או לתקופה של 6 שנים בריבית של 8% - לפי בחירת הלווה. ההלוואה תהיה בשעור של עד 75% מהחיקר הכספי של העבודות, שיאושר ע"י משרד השיכון.

2/..

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(3) לרשויות המקומיות בקבעו תנאי הלוואה מיוחדים:-

לרשויות שבאזורי מיתון - הלוואה ל- 12 שנה ב- 7% ריבית ללא התנדחן

לרשויות באזורים אחרים - הלוואה ל- 10 שנים ב- 8% " " " ;

(4) 1/3 מהלוואה ישוחרר ללוות עם חתימת חוזה ההלוואה, יתרה תשוחרר עם אישור גמר העבודות.

(5) למשכנים, שאינם בעלי מקומות מיגון אשרות להמיר את ההלוואה שמאושר, בסכומים של 15% מסכום ההלוואה שאושר, הרכיבת השולם עם אישור גמר העבודות.

ב. סוכם עם גביבוס מס-הכנסה כי הוצאות השיפוצים שיקשו ע"י בעלי מבנים המוסכרים לאחרים תוכרנה בהוצאות המותרות לנכוי לצורך חיוב מס-הכנסה.

2. <u>עבודות השיפוץ שעליהן תחול הקרן ודרכי ביצוען</u>

א. המשה, בהתייעצות עם הגורמים המקצועיים במשרד השיכון, תגדיר עצמי עבודות בנית ועיתות שלגביהן תינתן עזרת הקרן. סרום העבודות מובא בעמוד 5 של הפרוספקט "שוץ-ביתך" שהופץ בציבור והעתקו מצ"ב.

... ב. עבודות השיפוצים יבוצעו באחריותו המלאה של המשכן והוא אשר יתקשר עם יועץ הנדסי ועם קבלן לפי בחירת המשכן.

ג. בכדי להקל על המשכן בקבעו המידורים הרלוונטיים:-

(1) ערכנו הסכם עם אגודת האינג'נרים והארכיטקטים המגדיר את שרותיו של

... היועץ ההנדסי וקובע הערך הוזל לשרותים אלה מהסכם מצ"ב.

(2) הוכן חוזה לדוגמה להתקשרות בין המשכן לבין הקבלן וכן הוכנו לדוגמה

... לעבודות שיפוצים. חוטר זה, שהתקבל מצ"ב יועמד לרשות המשכנים באמצעות לשכות שכונותיהן הוכנו ליריעה הציבור.

(3) הוכן לוח מחירים להנחיית הגבוהים שבמסגרתם לשכר את הקבלנות מהקרן.

(4) קיימים כבר ומתן עם נציגי הקבלנים (מרכז ארגון הקבלנים והבונים, מולל-בונה, רסקו, דיור לעולה והתאחדות בעלי מלאכה) שבו סוכם על הקמת צוותים מיוחדים של הקבלנים לביצוע השיפוצים. כן סוכם עקרונית כי לאחר שיתגבשו המחירים לסוגים השונים של עבודות השיפוצים, לאור ניסיון של מספר חודשים, יהיו נכונים הגופים הנ"ל להתחייב לשמור מחירים אלה לתקופה מסוימת שתיקבע מראש.

הגופים עצמם הביעו נכונות לעודד ולהפעיל גורמים ציבוריים ופרטיים להשתלב במעגל השיפוצים.

3. <u>ארגון הפעולה</u>

א. מטה השיפוצים הכין נוהל עבודה והחליטים ממורש שאושר ע"י המנהל הכללי ופורסם

... בין יחידות המשרד, הקמת הנוהל מצ"ב. בהתאם לנוהל תופעלו צוותים מחוזיים וכן צוות מרכזי המורכב מהמנהלים י. ארזן, שחוזקן לשמש כיועץ הנדסי ראשי לשיפוצים ומר צ. ערנקל שמונה כמרכז ארגוני של הפעולה.

[illegible]

ב. קיים מגע ומתן עם מרכז השלטון המקומי וקם רוב הרשויות המקומיות ונקבעו אתם דרכי שיתוף הפעולה לביצוע המבצע.

ג. נקבעו הכניות המברת רחבות במתא ובע"ש ובשלב ראשון עורכה הרוטמקס באמדר לעיל והורשו מורעות בקהונות ובמתי-מקולנוע.

נשרך גם כבר הדרכת לפעלא המקידים במסגרת המבצע לעובדי המשרד ואף לאלה שאינם עובדי המשרד.

ד. נתקבל אישור מקצבי מהגף המקצועים של האוצר המאשר את ביצוע הפעולות האירגוניות הדרושות.

4. **ס י כ ו ם**

א. במשרד השרות חוקיים כוללים לפעולה שיטוף המכנים ומחזקתם המוסמכת - מבוסס מבצע "שמש-ביתך" על בתים וולנטרי ובהתאם לכך נקבעו מקרונות של המעלת הקרן ומהליכי הפעולה, במגמה לתת עידוד ומסריצים במידה רבה כבל המשר. נעשה כמו כן מאמץ הרבי למסמה מהליכי העבודה.

ב. מטה המיבוצים שיתף בעבודתו, בנוסף להבריו שמונו, מספר ניכר מהעובדים המכירים של המשרד, בעיקר לשם המייעבות. במיוחד יש לציין את עזרתם של המתנדס א. זילברמן, מנהל המחלקה המכנית של מחוז המרכז, קו"ר ר. מדויב, מלשכת היועץ המשפטי ומר מ. עומרי, הממונה על קו"ש ומרכה.

ב ב ר כ ה ,

ש. מכבי סגן המנהל הכללי	ה. אשכנזי סגן המנהל הכללי לענייני חברות	י. ארזי מתנדס
ר. כדורי אדריכלית	מ. לוי חברת "עמידר"	גב' ר. ריים-לברון סגן המנהל הכללי

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מ ד י נ ת - י ש ר א ל

משרד - השיכון

הקריה, י"ד ניסן תשכ"ז
24 באפריל 1967.

אל: מנהלי המחוזות

מר בלז אשכנזי

הנידון: כנס הסברה והדרכה/ תכנית השיפוצים

ביום ד' 3 במאי 1967 יתקיים בבית-ברודצקי כנס שנוקאו תכנית השיפוצים כפי שהותוותה ע"י המשרד.

מטרת הכנס להסביר ולהדריך את תכנית השפוצים, הנוהל והשיטה להפעלת התכנית.

משתתפים : א. צוות השיפוצים המרכזי

ב. מטעם המחוז: מנהל המחוז, מנהל המחלקה הטכנית, נציג מטרד השיכון הקבוע מצוות השיפוצים, העובד האחראי על לשכות ההרשמה.

ג. מטעם הרשויות המקומיות: נציג הרשות המקומית בצוות השיפוצים המחוזי.

מקום הכנס ומועד הכנס

הכנס יתקיים בבית ברודצקי רח' ברודצקי, רמת- אביב, ת"א, ביום ד' 3, במאי 1967, שעה 0900 עד 12.30.

אחריות על בצוע הכנס -יחידת או"ש והדרכה.

מנהלי המחוזות יזמינו לכנס הנ"ל את נציגי הרשויות המקומיות כמפורט דלעיל ויודיעו עד ל- 1 במאי טלפונית לממונה על או"ש והדרכה מספר המשתתפים מטעם הרשויות המקומיות שבמחוזם.

תכנית הכנס רצ"ב.

ב ב ר כ ה

מ. עמרי
הממונה על או"ש והדרכה

העתק:
מר ש. אבני, סמנכ"ל
מר מ. לנדאו, סמנכ"ל
מנהלי המחלקות הטכניות
מזכירי המחוזות

[illegible]

[illegible] – [illegible]

[illegible], [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible]

[illegible]:
[illegible]: [illegible]

[illegible]: [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [

תכנית הכנס בנושא "יפרוצים" 3.5.67

שעה	הנושא	המרצה
0930 - 0900	ההתכנסות, כיבוד קל	
0945 - 0930	פתיחה והסברה כללית	מר ש. אבני, ממנכ"ל
1045 - 0945	הסברת הנוהל והטפסים	מר מ. עמרי
1115 - 1045	הסברים טכניים	מר ארסן
1230 - 1115	שאלות ותשובות	

משרד המיכון

תקרית ת"א 6 באפריל 1967

אל : מר י. ליס, דובר המשרד

מאת: ש. אבני

הנדון: תכנית תרסום ויחסי צבור למבצע השוצים
סמוכין: מכתבך מיום

בהתאם למכתבך שבסימוכין מאושרים המעיפים כדלקמן: -

1. פתיחת המבצע - מסיבת עתונאים בבית פוקולוב ומודעות פתיחה. ההצעה באשר לשעת אמש מתאימה לנתינת הלוואות מוגדלות אינה מתקבלת.

2. תרסום שוטף - התרוספקט בשפת העבריה (באשר למסמר שעות נוספות הדבר יקבע בהתאם לאזורי השפוץ). הפרסון לגבי שפוץ בית שיבחר לא בהגרלה אלא בתאום עם הרשויות לפי אזור שפוץ, ברזה, פרסום ברדיו (לא בנוסח פיסמאות), פרסום בעתונות, טרספרנטים מבד (ייעשה ע"י העיריה) מאושרים, השקעיות בקולנוע - נדחות.

במסגרת הפרסום השוטף יהיה גם פרסום עם הרשויות המקומיות בצורה - הכרזה כללית בשינויים קלים ומודעות מקומיות.

3. יחסי צבור - הוסכם באשר לגיום פוסדות צבוריים סביב תנועת השפוצים והמז רשויות מקומיות, תלמידי בית-ספר (לחלוקת תפרוספקטים), התאחדות האכרים והמרכז החקלאי, מועצת הפועלים, התאחדות בעלי בתים.

רעיון הועדה הצבורית העליונה המורכבת מטומרים ואמנים - נדחה.

כנס ותיקים בבית הנשיא - נדחה.

רעיון השפוצית לדוגמא במקומות שונים - נדחה אך נשתמש בפעלים ראשוניים לצורך הפברה.

סוכם שבכל מקום שיש מניף של האגודה תהיה האגודה להרבות הדיור שותף בתרסום.

פעולת ההסברה תעשה ע"י הימידה של דובר המשרד לפי הנחיות כלליות של הח"מ.
מר ש. מיגשטיין יעמוד לרשות המבצע באופן מוחלט במידת הצורך תנתן לימידה עזרה נוספת בחודש חודשיים הראשונים. באופן כללי התאום ההסברה עם מר י. זהר, מנהל האגודה למרבות הדיור, ומר י. ארשן, היועץ ההנדסי הראשי לשיפוצים.

במסגרת הכללית של הקציב ההסברה כפי שהוגש נראית לי, אולם תמירום דורש בדיקה מחדש לפי המעיפים ועל כך נדון ביננו בנפרד.

ב ב ר כ ה,

ש. אבני
סגן המנהל הכללי

העתק:
חברי מטה השפוצים גר ה. אלפנבי
מר מ. עמרי, הממונה על או"ש והדרכה

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל
משרד הסיכון

הקריה ת"א, י"ב אדר א' תשכ"ז
22 בפברואר 1967

אל:
מנהלי המחוזות
מנהלי המחלקות הטכניות

הנדון: ישיבת מטה שיפוצים

הנכם מוזמנים לישיבת מטה שיפוצים שתתקיים ביום ה', 2.3.67, בין השעות 15.00 ל-18.00, באולם הישיבות של מו"פ, הקריה, רח' ד' מס' 26 , קומה ה' ת"א.

על סדר היום:

תכנית הפעלת השיפוצים בבתים פרטיים ובמוסדות צבור.

ב ב ר כ ה,

מ. אבני
סגן המנהל הכללי

העתק:
א. אלואיל, סמנכ"ל להנדסה
ש. שקד, סמנכ"ל לתכנון
מ. לנדאו, סמנכ"ל (אמרכלות)
חברי מטה השפוצים: ה"ה - ה. אשכנזי, אלברט לוי, י. ארזי,
א. זילברמן, ר. טוויג, גב' ר. רייס-לברון וגב' דליה כדורי.
י. ליברמן, האגף לביצוע
מר מרגן, הסתדרות פועלי הבנין
א. פיקרצ'יק, האגף לביצוע
נ. גרודנאי, האגף לביצוע
י. וייד, האגף לביצוע
מר פרלוב, מחוז המרכז
מר מוזס, מחוז המרכז
מר קנופפלמכר, מחוז המרכז

[illegible]

[illegible]

[illegible]

שר השיכון

בפברואר 1967

אל: מר ש.אבני, סגן המנהל הכללי
מר ח.אשכנזי, סגן המנהל הכללי לענייני חברות
מר י.ארזי, מהנדס
גב'ד.כדורי, אדריכלית
מר אל.לוי, חברת "עפידר"
גב'ר.רייס-לברון, סגן המנהל הכללי

מאת: שר השיכון

הנדון: מטה השיכונים

הריני לבקשכם בזה לשמש מטה אשר יכין את מבצע הפעלת הקרן לשיפוץ בתים, שעל הקמתה הוחלט כבר ואשר הפעלתה נקבעה ל-1 באפריל 1967.

כאחראי על הפעלת הקרן ובמרכז המטה ישמש מר ש.אבני, סגן המנהל הכללי.

מתפקידי המטה - להציע את סדרי הפעלת הקרן מבחינה ארגונית, כספית והנדסית טכנית ולקבוע הנחיות ברורות לצורך זה.

עליכם להביא את המלצותיכם לפני ולפני המנהל הכללי עד ה-1.3.67.

לאחר הפעלת הקרן ישמש המטה כגוף מייעץ ומנחה ליד האחראי להפעלתה.

בברכה,
מרדכי בנטוב
שר השיכון

העתק
מר ד.סנה, המנהל הכללי

משרד המשפטים

לשכת היועץ המשפטי

30 ינואר 1967

מס/2/3/8

אלו: הועדה לשיפוץ מבנים

מאת: לשכת היועץ המשפטי.

הנדון: הוראות חוק בקשר לאחזקת מבנים.

בהתאם לבקשת הועדה, להלן הוראות החוק בנדון: -

1. חוק הגנת הדייר תש"ך - 1954 (חוק משולב)

סעיף זה דן ביחסים של בעל הבית והדייר, בכל הקשור לחובות ולזכויות של אחזקת המושכרים שחוקי הגנת הדייר חלים עליהם.

... אני מצרף בזה צלום של הוראות החוק וכן חוות דעת בנדון שתעזור לכם להיתמצא במוגיה מבוכת זו.

... כמו כן, רצ"ב חוות דעת בקשר עם חובות האחזקה לגבי בתים מושכרים בשכירות חושית.

2. חוק בתים משותפים תשכ"ח - 1961 (נוסח משולב)

הוראות בדבר אחזקת בתים שאינם בתים מוגנים נמצאות בחוק הנ"ל.

בהתאם לחוק זה החובה לאחזקת הרכוש המשותף היא על בעלי הדירות ונציגות הבית פועלת עבורם ואף רשאית לחבוע את בעלי הדירות בפני סעיף המוסמך עבור ההוצאות.

חשוב לכם לסעיף 1 (הגדרות) של החוק בדבר הגדרת רכוש משותף וכן סעיף 42 בדבר אחזקת הרכוש המשותף: -

... צלום מהוראות החוק הרלבנטיות רצוף בזה.

3. פקודת העיריות (נוסח חדש)

סעיף 12 לפקודה הנ"ל קובע מהן חובותיה וסמכויותיה של העיריה.

2 ./.

בהתאם לחובות וסמכויות אלה רשאית עיריה להוציא חוקי עזר על מנת לבצע מעקלות בגדר חובותיה וסמכויותיה ולחייב את הבעלים ו/או המחזיקים בהוצאות וכהחזרת ההוצאות.

... רצ"ב צילום של סעיף 12 על הוראותיו.

... כמו כן צילום של חוק להיקון פקודת העיריות (מס' 2) תשכ"ח - 1965 (חוק דגני) בדבר שיפוץ המראה של חזיתות הבתים.

בהתאם לחוק דגני רשאית העיריה להוציא חוקי עזר בקשר עם שמירת המראה של חזיתות הבתים לרבות שיורך, ושיפוצן (ראה סעיף 49 2 13 (א)) ולהוציא חוקי עזר כאמור בדבר ההשתתפות בהוצאות.

אולם, לגבי מושכרים שחוק הגנת הדייר חלים עליהם על המועצה להוציא חוקי עזר רק בהתאם לתקנות שיותקנו על ידי שר הפנים לאחר התיעצות עם ועדת הפנים של הכנסת שיקבעו את שיעור ההשתתפות והחלוקה של ההוצאות.

תקנות אלה טרם הותקנו על ידי שר הפנים.

השוטת לבבם למעימים 236 (א) (ב); 242 (10); 249 (13), (13 א') בקשר עם המיקות על בנית בתים והריסתם במידה והם מסכנים את הציבור.

כמו כן חוקי עזר בדבר הריסתם של מבנים מסוכנים מוצאים על ידי רשויות מקומיות.

4. <u>פקודת המועצות המקומיות - 1941</u>

בצו המכונן של המועצות המקומיות מוסמכת המועצה בסעיף 146 (8) "לסלק מפגעים ולמנוע תקלות לרבות הריסת בנינים מסוכנים או מזיקים לבריאות".

מהקשר לזה יצויין כי טרם שולב חוק דגני בקשר עם שיפוץ החזיתות בצו המכונן של המועצות המקומיות אולם, הדבר הזה המתרי לעשותו בצורת צו שיותקן על ידי שר הפנים.

5. <u>פקודת בריאות העם - 1940</u>

בפקודה הנ"ל מצויינות הוראות בקשר עם בתים המהווים מפגע סניטרי אם הם מזיקים לבריאות או מסכנים את הבריאות, והדרכים לסילוק המפגעים על ידי הרשויות המקומיות.

... צלום מהוראות החוק הנ"ל רצופים בזה לידיעתכם!.

3 ./.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

6. חוק תכנון הבנייה תשכ"ה - 1965

סעיף 69 (6) לחוק הנ"ל קובע שבתכנית מפורטת של מרחב תכנון מקומי יש להביא בחשבון את ענין " הריסתם ושיקומם של בנינים רעועים המהווים סכנה לנפש או שאינם ראויים לדיור מטעמי בריאות".

7. חוק ביצוי ופיצוי של אזורי שיקום תשכ"ה - 1965

סעיף 3 לחוק הנ"ל קובע " שתפקיד הרשות הוא ליזום ולתכנן ביצוי, שיקום וכן פיצוי לשם ביצוי ושיקום של מפעלות עוני ושכונות נחשלות ושל מבנים המסכנים יושביהם וכן לבצע כל פעולה שנתייחדה לה בחוק זה.

את החוק (ס.ח. מס' 466 תשכ"ה עמוד 279) כראי לקרשוטסטסק מבחינת חשיבותו בטיפול שיקום של אזורים נחשלים.

ב ב ר כ ה,

ר. שוויב, עו"ד
לשכת היועץ המשפטי.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל
משרד השיכון

הקריה, 29.1.1967

אל : חברי ההנהלה המורחבת.

הנדון: שפוצים של בתים פרטיים
ומוסדות ציבור .

הנני להודיעכם כי מר ש. אבני, סגן המנהל הכללי, מונה כממונה על הפעולות בנושא בנדון, בנוסף לתפקידיו האחרים.

כל משא ומתן עם מוסדות המשרד, מוסדות חוץ, ורשויות מקומיות, גופים אחרים וכו', ייעשה באמצעותו בלבד.

כמו כן יהיה מר ש. אבני, אחראי ל-2 סעיפי תקציב הפיתוח שנועדו למטרה הנ"ל והם 7035.236 ו-7035.235. ולפי הוראותיו יופעלו סעיפים אלה.

אודה לכם על הגשת מלוא עזרתכם בבצוע משימה חדשה וחשובה זאת.

ב ב ר כ ה,

ד. קנה
המנהל הכללי

העתק: -
מר מ. בנטוב, שר השיכון

[illegible]

[illegible]

[illegible]

25 בינואר 1967
י"ד בשבט תשכ"ז

הנחיות לקביעת סוגי השיפוצים

הטעונים עדוד

נוכחים: ה"ה ש. אבני, ר. ריים-לברון, ה. אשכנזי, י. ארזי, אלברט לוי, ד. כדורי.
מוזמנים: ה"ה ר. טוויג, א. זילברמן

סוג השמוש / אזור השמוש	חדוש שוסף	מקונים קלים לפי הצרך (סדקים, בטוח וכו')	מקונים יסודיים (קונסטרוקטיביים)	שינויים - הוספות
שוק (מדלת הדירה עד לסדרכה)	כן	כן	בתנאי שנמצא בתוך אזור שימוש, שלא מוגדר כטעון הריסה, ומתחת לתקרת מחיר מסוימת.	שינוי שטח חדוש - צורך - שמוש (הריסים, דוודי שמש, אנטנות וכו')
אינסטלציות (סניטרית - כן, חשמלית - כן, חמום)	במסגרת חדוש - חוק בלבד	הצרך המשפטי - כן בהשאלה מעשית לא.	הצרך המשפטי - כן ?	התקנת שירותים חדרים - לפי הגדרות מורשות. ?
פנים הדירה	לא	לא	כדין חקון חוץ	לא

הכנת חומר נוסף: מר טוויג - אוסף התקנות הקיימות בנושא.
מר זילברמן - מפרט לאיכות ומחיר השמוצים לצורך קביעת תקרת סכומי העדוד.

הדיון הבא יתקיים ביום ד', 1.2.67 בין השעות 11.30 - 14.00

הנושאים: א. הערות להנחיות לקביעת סוגי השיפוצים - מר י. ארזי
ב. נושא המימון - פותח מר ש. אבני

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

זכרון דברים מפגישת השר בנטוב
עם מר שלמה אבני מיום 18.1.67

המשא: פעולת מסה השיפוצים

השר מבקש להגיע לבהירות בענין הצד הכספי. ההצעה: מענק פרופורציונלי עם מאמץ כספי. לדוגמא:

השתתפות עצמית :	25% מענק	10% הלוואה	65%
" "	40% "	15% "	45%
" "	50% "	20% "	30%
" "	75% "	25%	

כדאי אולי גם לנסות לשתף את משרד העבודה ולהגיע להסכם לפיו ישתתפו הם בעזרת חלק ממימון הריבית תמורת ימי העבודה שהמבצע מעניק.

מוסר כי שוחח עם גולדשטיין וה"כ יוסף פישר. שני הגורמים מוכנים להרחם.
יש צורך לסכם את דרכי ההתארגנות, המחירים והפרוצדורה.
הרעיון הוא - שיהיו מספר סוכנים מאושרים כמו: ארגון הקבלנים, התאחדות בעלי מלאכה ותעשיה זעירה, סולל בונה, רסקו וכו'.
סוכנים אלו יגיעו לבעלי הדירות, יחתימו אותם על שאלונים שיכללו את כל פרטי הביצוע והמחירים תנאי ההלוואה וכו', יקבלו את חלק ההשתתפות העצמית של בעלי הדירות ויבצעו את העבודות.
על מסה המבצע לקבוע דרכי פיקוח, ביקורת על המחירים ועל העבודה שנעשתה.

מר אבני: העלה את בעית ההצמדה של ההלוואות וכן משימות המסה הראשונות הן קביעת תקנים לשיפוץ, קביעת סיב החמרים וכן תקרת סכום השיפוץ ליחידה. בסקרים-שיהיה צורך גם כתיקוני קונסטרוקציות יהיה מסול אינדיבידואלי.

השר : מסכים שההלוואות תנתנה בריבית הנוסמת של 4%. את ההפרש, באם יהיה צורך בהצמדת ההלוואות, יתן משרד השיכון בערבות התקציב.
הפיקוח על הביצוע יהיה בידי משרד השיכון.

מר אבני: מציע שהפעולה תהיה משולבת עם העיריות. ראשית כדי שלא רק הזריזים להענות יהנו מההסדר - אלא גם המקומות שבאמת זקוקים לשיפוץ. כמו כן אפשר לקבוע שיהיה שיתוף בין מהנדס העיריה ומהנדס של המשרד שהם יהיו האחראים לפיקוח על הביצוע.
כן מציע התקשרות עם משרדים פרטיים שיתנו שרות יעוץ סכני חינם לכל דורש.

2/..

[illegible]

[illegible]

[illegible]

?

השר : לגבי טיב הביצוע - האחריות היא של הקבלנים המאושרים. המהנדסים המפקחים מטעם משרד השיכון או בשיתוף עם העיריה יערכו מדי פעם בדיקה מדגמית של טיב העבודות.

השיתוף עם מהנדסי העיריות חשוב גם מאחר ועל המהנדסים אלה להוציא מסגרת השיפוץ את המקומות שיש בתכנית להרסם לפי חוק משכנות העוני.

נקבע כי כתב מינוי למטה השיפוצים יוצא ע"י השר.

על המטה להכין את כל תכניות ההערכות לקראת המבצע עד 1.3.67 תוך כוונה להקדיש את חודש מרס לפעולה של איסוף הבקשות והכנת ההתקשרויות לביצוע.

25.1.67

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד השיכון

אחזקת מבנים בישראל

מלמ"ש לדיון בפני המשנה ב-6
של המועצה הציבורית לשיכון ולדיור

ירושלים, שבט תשכ"ה - ינואר 1965.

הנושא העומד לדיון - הוא בעיית אחזקת המבנים וסיפור

השרותים המשותפים לדיירים - משתכנים.

בטרם אביא הצעת חוק אחזקה לתיקון המצב הקיים, הנני

רואה חובה לעצמי להביא בעיות אלו בפני אנשי ציבור הבקיאים

בנושא זה.

אני מקוה שהדעות וההצעות שיושמעו, יתרמו לליבון

הבעיה, בטרם תוגש הצעת החוק.

יוסף אלמוגי,

שר הסיכון והפיתוח

פרק א'

כ ל ל י

מצב אחזקת הנכסים כיום, מעורר דאגה ועל כן מחייב תשומת לב מיוחדת מצד כל הגורמים הנוגעים בדבר:- הממשלה, הרשויות המקומיות, בעלי הנכסים על כל סוגיהם, הדיירים והמשתכנים.

פנים רבות לשאלה זו ואפשר לבחון אותה בנקודות ראות שונות :-

הראשונה - פונקציונלית :- המתייחסת לתיפעול בהתאם לכללים הנקבעים מראש, במגמה להשיג מצב רצוי בניהול הנכסים;

השנייה - כלכלית:- המתייחסת להערכת המצב מבחינת רכוש הלאום;

השלישית - חברותית (סוציולוגית) הנוגעת לאדם ולחברה, לנוחיותם ובריאותם של התושבים, לערכים אסתטיים. גורמים אלה מקיפים, מצד אחד, את התנאים האוביקטיביים היינו, אותן תכונות של הבית וסביבתו, שאינן תלויות במיתרין בתושבים, ואשר דרושות לשם יצירת מראה חיצוני נאה, ומצד שני, את התנאים הסוביקטיביים הנובעים מרמת תרבות, דימויים, הרגלים ומנהגים של התושבים, המתפיעים על אופן השימוש בדירה, בבית ובמתקניו, והדורשים פעילות מכוונת ע"י חינוך הציבור למען העלאת רמת איכותיו להיות בסביבה תרבותית נאותה.

מכלול אספקטים אלה מחייב למצוא פתרון יסודי ומקיף.

פרק ב'

המצב הקיים

1. הדאגה למצבו התקין של הבית וסיפוח סביבתו, היתה מאז ומתמיד חלק בלתי נפרד מערכי חברה ותרבות.

הטיפול בנושא זה נהפך לבעיה ציבורית ממדרגה ראשונה, עקב התכורות שחלו בתחום הבניה העירונית בעבר, כאשר רוב רובה נבנתה ע"י היוזמה הפרטית בתנאי השכרה.

בעלי הנכסים דאגו לאחזקת הנכסים על מנת לשמור על גובה שכר הדירה והארכת תקופת קיום הנכס. מצב זה השתנה עם פרסום חוק הגנת הדייר בשנת 1941.

בגמר מלחמת העולם השניה, החלה בניית בתים משותפים, בקנה מדה יותר נרחב, פעולה שהשפיעה על ירידת רמת האחזקה והדאגה למראה החיצוני של הבית וסביבתו, ברכוש ובמתקנים המשותפים. ממדי הבעיה גדלו גם כתוצאה מאיכלוס במבני הרכוש הנטוש והבניה ההמונית לעולים ע"י הממשלה.

בטבלא המובאת להלן ניתנים פרטים על מצב הדיור בארץ לסוף שנת 1963.

3/..

מצב הדיור בארץ לסוף שנת 1963 למגורים בלבד

(באלפי דירות)

1. מצב הדיור לפי סוגי אוכלוסיה

סוג אוכלוסיה	נתונים כלל ארציים					
	סה"כ		בבעלות		בשכירות	
	יחידות	אחוזים	יחידות	אחוזים	יחידות	אחוזים
יהודית	548	92.1	326	54.8	222	37.3
לא יהודית	47	7.9	35	5.9	12	2.0
סה"כ	595	100.0	361	60.7	234	39.3

2. מצב הדיור של האוכלוסיה היהודית לפי סוגי בנייה

סוג הבנייה	כלל היחידות		מצב ההתפיסה					
			בבעלות		בשכירות			
					סה"כ		מוגנת	לא מוגנת
	יחידות	אחוזים	יחידות	אחוזים	יחידות	אחוזים	יחידות	אחוזים
ציבורית	344	62.6	177	32.3	167	30.3	56	10.2	111	20.1
פרטית	204	37.4	149	27.2	55	10.2	52	9.5	3	0.7
סה"כ	548	100.0	32.7	59.5	222	40.5	108	19.7	114	20.8

הערות:

1. הטבלאות הנ"ל אינן כוללות: יסובים בהתיסבות חקלאית (על כל גווניה) תעסיה, מלאכה, מסחר, חנויות, עסקים וכדומה;
2. האחוזים בטבלה הראשונה הם מכלל הבניה;
3. מקורות : - מטרד הטיכון
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ינואר, 1965.

2. לדירות בבנינים ישנים, שנבנו לפני 28.8.1953 והושכרו בתנאי שכירות, נמצא לבאורה פתרון בהוראות בחוק הגנת הדייר תשי"ד והתקונים משנים 1956,7, המגדירות את צורת חלוקת הוצאות האחזקה בין בעלי הנכסים והדיירים. הוא הדין לדירות שנבנו לאחר מכן והמוגנות ע"י החוק.

אמנם דיירים אלה מתייחסים אל דירותיהם במידת מה כלנכס שיש לשמור על ערכו, מאחר וגובה דמי המפתח שהם עלולים לקבל בעת העברת השכירות לאחר, תלוי גם ברמת אחזקת הנכס ומצב הדירה, אבל למרות זאת ישנם גורמים ומצבים הפוגעים ברמת האחזקה.

תופעה זו נובעת, בין היתר, כחוסר הבנה מצד הדייר שאינו מעריך נכונה, במקרים רבים, את נחיצותם, דחיפותם ואופן ביצועם של התיקונים הדרושים והשיפוצים ההכרחיים.

בדרך כלל מצב אחזקתם של מבני מגורים בתנאי שכירות המוגנים ע"י חוק הגנת הדייר, אינו שפיר.

בעיות האחזקה קיימות גם במבנים אחרים (כולל בתים משותפים בכל הסקטורים) בהם הדירות ולפעמים גם המחסנים, המוסכים ושטחים לחניית מכוניות, מוחזקים בבעלות נפרדת.

חוק הבתים המשותפים לא עמד בפבחן במציאות כפשוטו יעיל לטיפול בבעיה זו. במקרים מסוימים החוק הנ"ל אינו עונה על הרבה בעיות המתעוררות בקשר לאחזקת המבנה, אינו מבטיח פיקוח יעיל על מידת הדאגה מצד המשתכנים לנכס המשותף. המשתכן מתעניין לרוב בדירתו בלבד כלרכושו, ואינו מתעניין בבית ובסביבתו וברכוש ובמתקנים המשותפים לכלל המשתכנים. הבעיה תלך ותחמיר עוד יותר בבתים רבי קומות וזה מתייחס גם למבנים בתנאי שכירות במידה ותוגבר הבנייה לגובה.

צפיפות גדולה יותר דורשת תרבות גבוהה יותר. הבעיה הזאת זכתה לתשומת לב מיוחדת בהולנד, בלגיה, גרמניה המערבית, אנגליה וכו'.

מכאן שגם המקרים שבהם מופחת תרבות המגורים בקשר לדירה עצמה, נעדר יחס תרבותי לגבי הבית בחלקותו. התופעה מדאיגה במיוחד במקרה של מסירת דירה בבית משותף באופן זמני לאדם אחר, שאינו רשום בתור בעל הדירה.
לכן, יש לחייב בהוצאות האחזקה את היושב בדירה בפועל ולא את הרשום כבעלה, שלעתים גם אינו נמצא בארץ.

אנו רואים, איפוא, כי הבעיה נוגעת לא רק לבתים ה"מחיינים" כלומר נכסים נטולי טיפול מצד הבעלים, הדיירים והרשויות החייבות לדאוג למצבו התקין של הנכס, במסגרת חובתן לשמור על המראה החיצוני הנאה של השכונה והעיר. הבעיה היא בעלת היקף רחב הרבה יותר שכן גם מבנים חדשים שלולים תוך זמן קצר להתדרדר למצב תחזוקה בלתי חדשים וכן ברבות הימים לשכונות עוני, בהעדר טיפול מתאים.

פרק ג'

המסקנה

המסקנה ברורה, העולה מתוך האמור, הוא כי ללא חוק אחיד שיכלול את חובות בעל הבית והדייר כלפי הבית וסביבתו, לא נפתור את מכלול הבעיות המתייחסות לבעל הבית ולדייר בדירה שכורה המוגנת ע"י חוק הגנת הדייר ולדייר בלתי מוגן, לבתים משותפים על כל סוגיהם ולחוקי העזר השונים של הרשויות המקומיות הנוגעות לאחזקת מבנים.

ברור לנו, כי לא יהיה בכוחו של החוק המוצלח ביותר לפתור את כל הבעיה המורכבת הזאת. דרושה פעולה משולבת של גורמים ואמצעים שונים ורב צדדיים (כגון: פעולה חינוכית החל מבית הספר היסודי, שיפור עבודה קהילתית, החדרת ההודעה לחובות הדיור, החובה לשמור על רכוש הלאום, הצורך החיוני לשמור על המראה החיצוני של השיכון, השכונה והעיר), לשם יצירת שכנות טובה שתיהפך לגורם חשוב בחינוך הציבור לאזרחות טובה.

חלק חשוב מן הבעיה היא שאלת המראה החיצוני האסטטי של הבנינים. לבעיה זו עוד נחזור בפרק ה' דלהלן.

פרק ד'

אחזקת מבנים באנגליה

המגמה נאותה על הנכס היא לתועלתם של בעל הנכס והדייר כאחד. בעל הנכס מעונין בכך מבחינת שמירת ערך ההשקעה ואילו הדייר כעונין בכך מבחינת נוחיות הדיור. בו בזמן שהדייר מצפה לטיפול יעיל ומהיר מצד בעל הנכס, רשאי בעל הנכס לצפות מהדייר את מלוי התחייבויותיו כראוי.

אם הרשות המקומית תפעל במהירות וביעילות, הרי יש יסוד להניח כי היא תבטיח לעצמה שיתוף פעולה מלא והתענינות אישית מצד הדייר בשמירה נאותה על הנכס וסביבתו.

<u>סעיף 51</u> לחוקי הדיור באנגליה (Housing Financial Provisions) Act 1958

מחייב את רשויות הדיור לנהל חשבון תיקוני מבנים לצורך השואה בין הוצאות להיקונים ואחזקה לבין החיוב בהכנסה השנתית. ההשתתפות המינימלית הנוכחית של הרשויות לחשבון זה היא בסך -.8 לירות שטרלינג לדירה לשנה.

<u>סעיף 37</u> של החוק הנ"ל

אחזקה סביב הבית חייבת להיות באותה רמה שאליה חותרים באחזקה סביב הבתים עצמם.

(לוקט מדו"ח הועדה לבדיקת בעיות דיור, שמונתה ע"י המיניסטריון לשיכון ושלטון מקומי באנגליה ב-1959).

התיקונים המבוצעים במבנים המוחזקים על ידי דיירים בתנאי שכירות כלכלית, המשולמת ע"י השוכרים או בתמיכת הממשלה, באמצעות הרשויות המקומיות או חברות ממשלתיות ביחס לעריכה החדשות, אפשר לחלק ל-3 קבוצות:-

א). <u>תיקוני אחזקה שוטפת</u> (Ordinary repairs)

מתבצעים בתקופות קצובות, למען הקטנת הפחת של המבנה, שמירת צורתו האסטטית, לפי דרישת החוק, אחזקת הנכס במצב תקין, למען שמירת רכוש הלאום למקור הכנסה לבעל הנכס.

ב). <u>תיקוני אחזקה מונעת</u> (Extraordinary repairs)

מתבצעים בדרך כלל לא לפי תקופות קצובות אלא לפי הדרישה או הצורך, למען מניעת הרס הנכס או סכנת נפשות. למרות שתיקונים אלה אינם גורמים להגדלה בערך הנכס באופן יחסי להשקעה, העלולים להאריך את קיום המבנה מעל התקופה המצופה מראש.

ג). <u>תיקונים לצורך שינויים ושיפוצים</u> (Alteration)

המבנים אינם מתיישנים רק מבחינת גילם והשיחוש בהם, אלא גם מבחינת פונקציונליה, ואינם עונים לדרישות הזמן כגון: גודלו, נוחיותו, תכנונו וכו'. בעל הנכס המעונין במסירת ההכנסות מהנכס, חייב לחפצו בכדי להקטין את הפחת הפונקציונלי שנוצר.

אמנם, אין נסיון רב בארץ בשנים שלאחר קום המדינה, על ניהול נכסים המבוסס על שכר דירה כלכלי, אבל קשה להסכים לקביעת ל. שניר, בספרו ריסום כמויות בעבודות בנין-ת"א-1960, שהוצאות אחזקת שנתית של מבנה מגורים היא בערך 0,25% מחווי כחדש. זה אחוז קטן מדי ואולי מתאים לאחזקה סטנדרטית נמוכה. לא יתכן להסתפק בכך שהוצאה שנתית לאחזקת דירה בת שני חדרים עם נוחיות מסוג הניה בינוני - שהוצאות בניתה מחדש תעלה בערך -.15,000 ל"י - תהיה רק 37.50 ל"י לשנה.

ד). לפי Lawrance and Rice Modern methods of valuation,London,1957

הוצאות האחזקה השנתיות של מבני מגורים במצב אחזקה תקין צריכים להיות דלקמן:-

10% מהשכירות ברוטו לשנה עבור תיקוני חוץ (extereal repairs)

7½% " " " " " פנים (internal repairs)

באנגליה מקובל לצפות להכנסה נטו של 6-7% לשנה משכירות של דירות.

הוצאות כלליות מגיעות לפחות ל-50%. לפי זה ההוצאות השנתיות להחזקה בנין דירות אינו נופל מ-2% מחווי הנכס.

ה). לפי Sydney Smith Valuation of Land and Houses, London, 1933

אפשר לחשוב את הוצאות האחזקה בבנינים יציבים, ויחסית חדשים, ל-1½% - 1 מחווי בנייתם מחדש. בבנינים ישנים או בבנינים שלא נבנו היטב, אחוז זה יכול להגיע ל-5% - 4.

בכדי לשמור על הכנסות גבוהות, נאלצים בעלי הנכסים להשקיע סכומים ניכרים בתיקונים ושיפוצים.

פרק ה'

לגבי המצור של הצורה האסטטית של האיזורים הבנויים

להלן מובאים מספר קטעים מתוך המחקר: "שלוב ארכיטקטוני של המתקנים ההנדסיים בבנייניידיור", שבוצעה ע"י הפקולטה לארכיטקטורה ובנוי ערים של הטכניון בהזמנת משרד השיכון, אחרי שהמחקר הפנה את תשומת הלב לבעיה במלים הבאות:-

"כולנו מעוניינים בהופעה נאה מטודרת ונקיה של סביבתנו הבנויה. למרות זאת עדים אנו לפגיעות חמורות בצורתה האסטטית והמסודרת על כל צעד ושעל.

אין מאמצי המתכננים, הבונים, והמוסדות למיניהם מספיקים בכדי להתגבר על הפגיעות הללו".

הציב המחקר לפני עצמו את המטרות הבאות:-

"א. חפוש אחרי אופני תכנון וצורת הרכבת השרותים ההנדסיים לשם הבטחת שילובם המעשי בבתי מגורים - מבחינה פונקציונלית, טכנית ואסטטית.

ב. להמציא למתכננים ולבונים נוסחאות ותתרונות סטנדרטיים גמישים, הנתנים להתאמה נוחה לתכניות שונות של בניני דירות למיניהם.

ג. לפעול למען חיזוק שיתוף הפעולה וההבנה ההדדית בין הארכיטקטים מתכנני הבנין, צוותות המומחים הבונים המשתתפים בתכנונו ובהקמתו והדיירים עבורם נבנים הבנינים, וכל זה למען שיפור רמת הבנייה וצורת מראיהם של הבית, הרחוב והעיר".

רשימת הפגיעות בדמות הסביבה הבנויה בארץ כוללת בין השאר את הפגיעים הבאים:

"א. קווים עיליים של חשמל וטלפון על עמודיהם ואביזריהם ברחובות העיר ועל גבי בניניה.

ב. דודי חמום סולרי המוזקרים מעל לגגות הבתים.

ג. מערכות צנורות אינסטלציה סניטרית, הספקת מים, גאז וכבלים למיניהם המטודרים כלאחר יד על גבי חזיתות הבנינים.

ד. אנטנות רדיו וטלביזיה הבולטות בצורתן המאולתרת ובלתי אסטטית על רקע השמים.

ה. פחי אשפה מלוכלכים, נודפים ריח מגעיל ומתכפים מעל לגדותיהם, הנראים ממדרכות, בכניסות לבתים ובחצרותיהם.

ו. מיכלי גז למיניהם העומדים באופן מקרי ובלתי משולב לבנין, אליו הם מתחברים.

ז. סובים טונים של תריסים, תריסולים, סככות, סוככים, גגונים למיניהם, מסודרים ללא תיאום הדדי, לעתים רעסניים בצבעיהם ובולטים בצורתם הפגומה.

ח. חוסר נקיון ציבורי, סמני פגיעה והזנחה בהחזקת הבנינים, הגינות,הגדרות וכו'.

ט. פגימת הנוף ע"י הכביסה התלויה לייבוש.

הטפעת ההרגל לנעשה סביבנו יום יום מעלימה לעיתים בפני עינינו את הפגמים הללו וגורמת להקהית חושנו ואריסותנו.

המחקר מסווה את המצב בארץ למצב בחו"ל במילים אלה:-

"סיור חטוף בארצות מתקדמות ותרבותיות מבליט את קיום הבעיה הזו אצלנו על ידי עצם העדרה שם.

מובן כי עלולים אנו לפגוש גם בארצות אלו רובעים עתיקים, נחלת ימי הביניים בהם מהוה הכביסה המתוחה לרוחב הסמטאות הצרות בעין השלמת ההווי הכללי של הסביבה, בעלת אופי ציורי ומיוחד במינו.

גם בארצות אלו אפשר להתקל בשכונות עוני בהן אין אפשרות להשליט סדר ציבורי טוב, בגלל העדר תנאים ואמצעים מינימליים לכך.

יש לציין כי בארצות המובילות מבחינת ההתקדמות התרבותית, אפילו בשכונות עתיקות ומשכנות עוני ועל אחת כמה וכמה ברובעים חדשים ומבוססים, שורר נקיון, סדר והקפדה לקיום התקנות והחוקים, הבאים לשמור על סדרי חיים מתוקנים וצורה מסודרת ואסטטית של הסביבה, בה חי האזרח, בה מתחנכים וגדלים ילדיו, ממנה סובגים את ההטפעות המעצבות יחד עם גורמים אחרים, את אופים וצביונם לעתיד."

מן הראוי להביא כאן את דברי יוסב ראש אגוד הארכיטקטים של ארצות הברית, וירג'ינייה, פברואר 1962.

"יחד עם זה שהאדם מעצב ומקים את סביבתו הבנויה, משפיעה עליו הסביבה, אותה הקים, ומשתתפת באופן תת הכרתי בעצוב דמותו הרוחנית. הסובב אותו יכול לשמחו או להעציבו, לעצבנו או להרגיעו, לעורר בו גאוה או הכנעה, ליצור או להשמיד את כבוד האדם אשר בו".

לדברים אלה יש משמעות מיוחדת במציאות ישראלית, לרגלי תנועת הבנין האינטנסיבית והנרחבת, המתנהלת כאן לשכון שכבות עם רחבות, על רקע תהליך מיזוג גלויות ומאמצי קליטה וחינוך, המכוונים להקמת חברה מתקדמת ותרבותית.

מאחר והדירות, הבתים והסכונות המוקמות על ידינו אינן מסמסות קורת גג לראשי דייריהן ורקע להייהם היומיומיים בלבד, אלא נוסף לזה ממלאות תפקיד חנוכי חשוב - שומה עלינו לדאוג כי גם תפקיד זה יבוצע בכוון חיובי ורצוי, ככל האפשר. מטרה זו נתנת להגשמה ע"י המצאת תנאים נאותים להכוונת הרגלי הפרט באורחות חייו היום-יומיים באפיקים המתאימים לרצונו ולנוחיותו מחד, ומותאמים ליצירת צביון חיי צבור מסודרים ואסטטים מאידך.

המצאת פתרונות דיור היכולים למלא תפקידים אלה, בהיותם מותאמים לצרכי והרגלי הדיירים, תוך יצירת תנאים המסייעים על טעור רמת תרבות הדיור הנהוגה אצלם והעלאתה לסטנדרטים רצויים, כרוכה בסיתוף פעולה בין גורמי שלטון, חינוך, משק ובנין, תוך חקירת דעת הקהל ותגובותיו וטלוב מחקר בטחי טכנולוגיה, סוציולוגיה וכלכלה עם מוסדות וגופים המתכננים והמבצעים.
רק סיתוף פעולה כזה יכול לתת בידי הארכיטקטים והמתכננים המסתפים אתם בעולה את הנתונים והכלים לתכנון מקורי וקולע המותאם לתנאים אקלימיים, חברתיים, טכנולוגיים וכלכליים השוררים בארצנו.
ללא פתרונות מותאמים באופן נכון לתנאים אלו, לא נשיג התקדמות רצויה לא על ידי חקוי דוגמאות תכנון זרות, ואפילו האסטטיות והיעילות ביותר, בתנאיהן הן שהם שונים מתנאינו, ולא על ידי נקיטת אמצעים תחוקתיים ומסורתיים בלבד, - מבלי שנמציא לאוכלסיה אפשרויות סבירות ונוחות לפעולות הכרוכות במהלך חיי יום יום, תוך התאמתן לעקרונות האסטטיקה ותביעות הסדר הצבורי".

פרק ו'

סוגי עבודות אחזקה

מהבחינה הטכנית מתחלקות עבודות האחזקה לסוגים הבאים:

א. עבודות שיש לבצען במועדים קצובים, הדרושות לשם הבטחת יעילה של הבנינים נגד השפעות אקלימיות (בדוד טרפי, בדוד נגד חדירת רטיבות) ונגד תופעות בלאי של החומרים - כגון קורוזיה של חלקי בנין מפלדה.

ב. עבודות שונות, הדרושות לתיקון הליקויים שיתגלו מזמן לזמן בחלקי הבנין השונים לשם שמירה על מצבם התקין.

מן הראוי להביא בחשבון, שבשלב הראשון של הפעלת החוק יהיו דרושים בחלק מסוים של הבנינים תקונים יסודיים, על-מנת להביאם למצב תקין ואחר שתדרושנה הטקעה כספית חד-פעמית. לאחר ביצוע התקונים האלה תשארנה הוצאות אחזקה שוטפות לפי שני סוגי עבודות הנ"ל.

בטבלה המצורפת ניתן הפירוט של סוגי עבודות אחזקה עקריות בחלקי הבנין השונים ובהתאם לחלוקה לסוגי עבודות הנ"ל.

פירוט עבודות אחזקה עקריות

מס' סד'	סוג העבודה	אחזקה רצופה (הוטפח) (א) חידושים הקופתיים	תיקונים חלקיים לפי הצורך והשכיחים ביותר	(ב) (ג) תיקונים מיוחדים (חד פעמיים)
1	יסודות		תקוני שפועי קרקע להרחקת מי גשם מניעת נזילות הביוב.	תקונים מיוחדים להבטחת יציבות הבנין ולמניעת הסתדקותו, במקרים של לקויי בסוס רציניים, במיוחד באדמות חרסתיות כבדות.
2	חלק מבנה מבטון מזוין		תקון והגנה ע"י צפוי מתאים של שכבת בטון חצוניה, המגינה על הזיון, למניעת הקורוזיה.	חזוקים מיוחדים להבטחת יציבות הבנין במקרים של לקויים רציניים
3	קירות חוץ, כולל צפויים	א. החלפה (חדוש) של צבע סיד בפרקי זמן שיקבעו. ב. החלפה (חדוש) של שכבת צפוי "בקה" (כגון צבע צמנס, סיליקונים וכו') בפרקי זמן שייקבעו בהתאם לטוג החומר והבצוע.	א. סתימה הסדקים בבניה לפי מפרטים ובחמרים מאושרים ב. תקונים חלקיים בטיח	א. חזוקים מיוחדים להבטחת יציבות הבנין במקרים של לקויים רציניים ובמיוחד בקירות נושאים. ב. החלפה (חדוש) של הטיח החצוני במקרים של התפודרות והתקלפות כללית ובמיוחד באזורים הרגישים לקורוזיה.
4	גגות שטוחים מבטון מזוין, כולל צפויים	א. החלפה (חדש) של שכבת הסדור נגד חדירת הרטיבות (כגון אספלט יצוק, אטולניה ביטומינית וכו') בפרקי זמן שייקבעו בהתאם לסוג החומר והבצוע ב. החלפה (חדוש) של שכבת הצפוי העליון הלבן (סיד, רפלסקסופיקה וכו') בפרקי זמן שייקבעו בהתאם לסוג החומר והבצוע	א. ר' סעיף 2 ב. תקונים חלקיים של שכבת הבדוד נגד חדירת הרטיבות	

מס' סד'	סוג העבודה	אחזקה רצופה (טופס) (א)		(ב) (ג)
		חידושים תקופתיים	תיקונים חלקיים לפי הצורך והשכחים ביותר	תיקונים מיוחדים (חד פעמיים)
5	גגות רעפים		תקונים חלקיים ע"י החלפת הרעפים השבורים,סדור הרעפים שזזו ממקומם,החלפת רוכבים,מריכת טלס, תקונים במבנה עץ וכו'	תקונים יסודיים במבנה עץ במקרים של מבנים ישנים ובמקרים של שקיעות גדולות
6	גגות פלוחות אזבסט		תקונים חלקיים ע"י החלפת הלוחות הסדוקים החלפת רוכבים,תקונים במבנה עץ וכו'	"
7	גגות מחסרי צפוי שונים (יין, זפת, רוברואיב וכו'	החלפה(חדוש)הצפוי בפרקי זמן שייקבעו בהתאם לסוג החומר ובצוע	תקונים חלקיים של שכבת הצפוי	
8	נגרות	החלפה(חדוש)הצבע בנגרות חוץ בפרקי זמן שייקבעו בהתאם לסוג וצבע והבצוע	א.תקוני הבורים לקויים בין חלקי הנגרות והקירות ב.החלפת חלקי עץ שהתעמקו ג.החלפת חלקי עץ שנפגעו ע"י הקבלן ד.החלפת פרזול פגום ה.תקונים חלקיים של הצבע המתקלף	
9	נגרות	החלפה(חדוש)הצבע בנגרות חוץ בפרקי זמן שייקבעו בהתאם הצבע והבצוע	א.תקוני חבורים לקויים בין חלקי הנגרות והקירות ב.החל ת חלקי עץ שהתעמקו ג.החלפת חלקי עץ שנפגעו ע"י הקבלן ד.החלפת פרזול פגום ה.תקונים חלקיים של הצבע המתקלף	

מס' סד'	סוג העבודה	אחזקה רצופה (סוטפה) (א)		(ב) (ג)
		חידושים תקופתיים	תיקונים חלקיים לפי הצורך והשכיחות ביותר	תיקונים מיוחדים (חד פעמיים)
10			א.תקונים בגלל פקיעות המלוי ב.החלפת מרצפות סדוקות	תקון יסודי ע"י פרוק, יציקת רצפת בטון מזוין ורצוף מחדש
11	חדר המדרגות	סיוד חדר המדרגות בפרקי זמן שייקבעו	א.תקוני טיח ב.תקוני מעקות ג.תקוני המדרגות (שפשוף)	
12	מתקנים משותפים: א.מעליות ב.צנרת ומתקנים סניטריים אספקת מים,ביוב,אספקת גז,הסקה מרכזית הרחקת אשפה והו' ב.מקלטים	אחזקה בהתאם לחוקי בטיחות והברואה		
13	אחזקת סביבת הבית א.גדרות ב.שבילי גישה ג.פחי משפחי אשפה ד.מיכלי גז ה.גינה (?) ו.שלטי שטפור			

פרק ז'

הצד המשפטי

א. הסדר בבעית אחזקת בנינים ושפור צורתם בהיקפה הרחב כפי שהוצגה בפרקים הקודמים - מחייב הוראות חוקתיות חדשות. הדרך הנאותה ביותר היא חקיקת חוק חדש שיסדיר בעיה זו לכל צדדיה ויטפל אך ורק בה ולא בענינים אחרים.

ב. חוק כזה יהיה חייב ראשית להגדיר את הבנינים עליהם הוא יחול. הכוונה היא שהחוק יחול על כל הבנינים במדינה לרבות בתים השייכים למדינה או לרשות עירונית או מקומית , או מוחזקים על ידם ובתים השייכים למינהל מקרקעי ישראל - רשות הפתוח, בתים מקוטפים והבתי- שברשות ערשית המוחזקים ע"י דיירים. כלומר החוק יחול על כל סוג הבעלות והשמוש של הבתים. כמובן שאין זאת אומרת שקנה המדה של אחזקה ושפור יחולו על כל הבנינים הנ"ל במדה שוה וברור שיהיה הבדל בין בניה עירונית לבין בניה כפרית אך החוק צריך שתהיה אפשרות להחילו על כלל הבניה. ואם יתברר ביום מהימים שיש למסל צורך בתיקונים במבנה הקלאי צריך שתהא סמכות חוקית לכך.

ג. הבעיה השניה אותה יגדיר החוק היא בעית חלקי הבתים עליהם הוא יחול. כאן מוצע כי החוק יחול על כל חלקי הבתים פרט לצד הפנימי של הדירה או בית העסק שברשותו של היחיד אולם הוא יחול גם על כניסות, חדרי מדרגות מרפסות, קירות חיצוניים וחצרות. בסלים אחרות החוק יחול על החלקים הבאים של הבנינים: יסודות ומסד; קירות חיצוניים ופתחיהם; חלקים נושאים של הבנין; מרפסות; חדרי מדרגות וכניסות;גגות; אינסטלציית מים וחשמל, הסקה מרכזית ומעליות;ביוב;מבנים, מטטחים ו/או מתקנים לפחי אשפה;גדרות,חצרות, גינות, סבילים, חדרי כביסה ומתקנים לתלית כביסה, מקלטים, מחסנים וטטחים אחרים בבתים או מסביב להם.

ד. שלושת הנושאים העיקריים של החוק יהיו:-

(א) תקונים ועבודות יסודיות שהן בבחינת השקעת יסוד כדי להביא הבתים למצב תקין או למניעת מפגע לבריאות.

(ב) אחזקה תקינה שוטפת.

(ג) נקיון ושמירת צורה חיצונית נאותה.

ברור שענינים אלה הינם בעלי אופי שכני-משפטי ויהיה צורך לקבוע הוראות רבות בתקנות.

16/..

ה. באשר לתיקונים יסודיים תכלולנה התקנות הוראות מתאימות של העבודות והתיקונים הדרושים להבאתו של הבנין למצב תקין שהוא המצב האתחלתי לאחזקה מסודרת ומטופרת. באופן כללי אפשר לומר כי בענין זה תקבענה התקנות את העבודות והתיקונים לכל חלק וחלק מהבנין בצורה כדלקמן:

(1) בכל הנוגע ליסודות - עבודות התיקונים הדרושות להבטחת יציבות הבנין.

(2) חלקי מבנה מבטון מזוין - עבודות התיקונים הדרושות להבטחת יציבות הבנין ולהגנת העלדה מאיכולי - מקורוזיה.

(3) קירות חיצוניים - תקון או החלפה של שכבת צפוי להגנה מחדירת הרטיבות.

(4) חדרי מדרגות - תקוני המדרגות והמעקות וכן סדרי תאורה בהם.

(5) גגות - חדוש שכבת הבדוד - במקרה של גגות שטוחים בפרקי זמן קבועים והחלפת רעפים - במקרה של גגות מרועפים.

(6) אינסטלציה סניטרית, הסקה ומעליות אחזקה בהתאם לחוקי בטיחות ותברואה.

(7) גדרות - תקונים הדרושים להבטחת היציבות, תקון או חדוש שכבת צפוי חיצוניצ (כגון טיח של גדרות בנויים, צבע על גדרות מפלדה).

(8) ביוב - במקרה של בורות - הורקתם, אחזקתם וכרית בורות חדשים ובמקרה של צנורות - תקונם ואחזקתם בצורה נאותה.

ו. בעית האחזקה התקינה המוטפת של בנינים צריכה לבוא על תקונה ע"י תקנות שתקבענה תקנים (סטנדרטים) של אחזקת בתים בכל איזור ואיזור. הסטנדרטים יהיו מחולקים בהתאם לשנת הבניה, חומר הבניה וסוגי הקרקע עליהם בנויים הבנינים. אין צורך להרחיב את הדבור על כך שאחזקת בנ שאחזקת בנין הבנוי מבטון מעורר שאלות אחרות מבנין אבן או שאחזקת בנין הבנוי על קרקע כבדה מעורר שאלות אחרות לגמרי מבנין הבנוי על יסודות הרריים של אבן או סלע.

ז. בנושא נקיון ושמירת חיצוניות הבתים תקבענה התקנות הוראות בדבר סדרי שמירת הנקיון בחצרות, בחדרי מדרגות ובחלקים המשותפים האחרים של הבנין כגון חדרי כביסה וכיו"ב.

סוצע שהתקנות תקבענה שדיירי בנין ומחזיקי בית עסק יהיו גם אחראים לנקיון המדרכה בפני הבנין ובית העסק.
הצורה החיצונית של הבנין תשמר ע"י הסדרת תליית כביסה במקומות שאינם נראים להולכים בדרך והסדרת אנטנות על הגג.
באשר לחגים לאומיים יסדירו התקנות סדרי ואופן התקנת הדגל הלאומי.

ח. בעית בצוע החוק והתקנות היא אולי הבעיה המרכזית בכל הבעיות האופפות את ענין אחזקת וטיפוח הבתים בישראל. העיריות והרשויות המקומיות נרתעו בשנים האחרונות ממיפול בבעיה זו ואחת הסיבות לכך היא בודאי חוק הגנת הדייר המגביל את גובה דמי השכירות.

אחרי הקול בבעיה לכל צדדיה נראה כי אחד הפתרונות האפשריים הוא הקמת רשות מרכזית התיזום, תתאם והמריץ את העיריות, הרשויות המקומיות וגופים אחרים הנוגעים בדבר לטפל בבעיה זו.

פרק ט'

נוהל ביצוע ופיקוח על ביצוע העבודות
והתיקונים וסדרי הנקיון

כאמור יוטל תפקיד הפיקוח היחיד על בצוע הוראות החוק וההתקנות על הרשות. נוכחה הרשות או מי שהוסמך על ידה שהוראה של התקנות שחוקקה בהתאם לחוק בדבר ביצוע עבודות תיקונים יסודיים, או בדבר חקנים לקיום אחזקה תקינה או בדבר נקיון ושמירת יופי חיצוני לא בוצעה - תוציא הרשות או מי שהוסמך לכך תעודה על כך. תעודה בדבר אי קיום הוראה בענין הנוגע לעבודות תיקונים יסודיים לא תוצא אלא ע"י מהנדס.
לא בוצעה הדרישה שבתעודה רשאית הרשות לבצעה בעצמה או באמצעות איגוד מאושר לאחזקה בתים או קבלן מוסמך לאחזקה בתים שיאושרו כפי שיוסבר להלן, על חשבון מי שחייב בביצוע העבודה.

פרק י'

איגודים מאושרים וקבלנים מוסמכים

ברור שיש ליצור את כלי הביצוע הדרושים לא רק לפיקוח על הוראות החוק אלא גם לביצוע התיקונים והעבודות שהחוק וההתקנות יטפלו בהם.

החוק יעודד בי דיירי בנין - במקרה של מספר דיירים גדול בבנין אחד, או דיירי כמה בנינים יתאגדו לאיגוד שמטרתו אינה רווחים אלא שידאג לביצוע התקונים, העבודות והנקיון שהחוק והתקנות יקבעו.

לשם כך יוכלו לבקש להתאחד כאיגוד מאושר לאחזקת בתים. איחוד זה ינתן אם הוכח הרשות כי לאיגוד יש כושר פעולה הדרוש לביצוע החוק וההתקנות והתקשר עם עובדים מקצועיים ו/או קבלנים שביכולתם לבצע את העבודות הנדרשות.

הרשות תוכל לאשר גם קבלן מוסמך לאחזקת בתים אם הוכח בכושר הביצוע שלו. התקשרות עם איגוד מאושר או קבלן מוסמך, בהסכם שתנאיו העיקריים יפורסו בתוספת לחוק וסילוק התשלומים לאותו איגוד או קבלן, לפי החוזה ושילוי יתר הוראות החוזה יהווה כילוי החובות המוטלות לפי החוק וההתקנות.

באשר לבנינים השייכים למדינה או מוחזקים על ידה, יקבע מקציב המדינה פרים מיוחד להוצאות ביצוע החוק והתקנות.

לגבי הרכוש המנוהל ע"י עמידר בשם המדינה, תכוסינה ההוצאות בתקציב עמידר ובהסכם בין הממשלה לעמידר.

באשר לרכוש מינהל מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח) ורכוש אחר המתנהל ע"י עמידר - דין עמידר כדין האיש שבחמו מנהל עמידר את הרכוש.

דייר של עמידר שלא מילא התחייבויותיו, רשאית עמידר למלאן במקומו ועל חשבונו ולגבות הסכום, לרבות בדרך קיזוז, מכל דמי משפחה שיגיעו לדייר כחלקו בדמי המשפחה, כשירצה להעביר את דירתו או בית-העסק שלו.

ועד בית משותף יהיה רשאי להתקשר עם איגוד באושר או קבלן מוסמך והחלטת רוב חברי הועד תחייבנה את הדיירים, בכפיפות להחלטות באסיפות כלליות.

כשדייר בבית משותף נעדר והשכיר הדירה לדייר, יבוא הדייר במקום בעל הדירה המשותפת.

<u>פרק יא'</u>

<u>החייבים בביצוע עבודות:</u>
<u>התיקונים, האחזקה והנקיון</u>

ברור שבענין זה יש לקחת בחשבון את הוראות חוק הגנת הדייר תשי"ד, המגבילות את גובה שכר הדירה ואת הוראות חוק הגנת הדייר תשט"ו המסדירות את סדרי התשלומים שבעל בית מחד והדיירים מאידך, חייבים בהם ומבדילים בין תקונים יסודיים לבין תקונים אחרים.

מוצע להעלות את דמי השכירות הקבועים בתוספת, כפי שתוקנה, לחוק הגנת הדייר תשי"ד, ובתקון לחוק הגנת הדייר תשכ"ב.

שיעורי התוספת יקבעו בתקנות ותוחבנה בצורה זו שתכסינה את ההוצאות הנוספות המוטלות על בעל הבית, בתוקף הוראות החוק והתקנות. במיוחד מורגש כיום בציבור כי לפחות לגבי בתי עסק באיזורים רבים מאד, אין הצדקה להגבלת דמי השכירות ולפחות אין הצדקה לרמה כה נמוכה של דמי שכירות באופן יחסי להוצאות אחרות של בית העסק.

החוק יבדיל בין עבודות שהוצאותיהן חלות על בעלי הבנין בלבד (כגון: תיקוניים יסודיים חד פעמיים) ובין אחזקה ונקיון שיחולו על הדיירים בלבד. עבודות תיקונים ואחזקה של חלקים אחרים של הבנין יקבע החוק את החלוקה בין בעל הבית לדיירים.

פרק יב'

קרן הלוואות

במקרים רבים לא יהיה בידי בעל הבנין או דיירים למלא אחרי הוראות החוק והתקנות לרגל מצבם הכספי. יהיה זה, אפוא, תפקידה של הרשות המרכזית לדאוג לכך שתאופשר קבלת הלוואות בתנאים סבירים ולמועדים ארוכים במידה מספקת. ההלוואה תנתן במשכנתא על הבית כשההלוואה ניתנה לבעל הבית. כשההלוואה ניתנה לדייר תהווה שעבוד על חלקו בדמי המפתח והרשות המרכזית תנהל את ספר השעבודים. דייר לא יוכל להעביר דירתו או בית העסק שלו, בטרם סילק את חובו.

פרק יג'

שיפור יופי ערים

כדי למנוע מיעור של חזיתות הבתים מוצע לקבוע בחוק שכל בנין חייב להכיל מתקן לתלית כבסים נסתר מעין המהלכים ברחוב, ומתקן זה יהיה חלק הכרחי מרשיון הבניה. הוא הדין לגבי שלטים, צנורות גז מים ודודי שמש. גם התאורה בכניסה לבנין ולוחית מוארת של המספר ומקום לתלית דגל ביום חג יהווה חלק מהרשיון.

פרק יד'

הוראות משפטיות

החוק יכיל את ההוראות הדרושות ליסוד סכסוכים בענינים המתעוררים לפי החוק בין שאלה הם סכסוכים בין בעל בנין לדיירים ובין סכסוכים המתעוררים בין הדיירים בינם לבין עצמם או סכסוך בין בעל בנין או דיירים עם הרשות המחוזית. מוצע להעניק את הסמכויות לדון בסכסוכים אלה לבתי הדין העירוניים עם זכות ערעור.

כן יקבע החוק הוראות התאמה בין החוק לבין הוראות חוקים אחרים הנוגעים בדבר, כגון: חוקי העיריות והמועצות המקומיות וחוקי העזר שלהם, חוקי הגנת הדייר וחוק בתים משותפים.

הננו מודים לציבור המסתכנים והדיירים ,
ולמוסדות, שנענו לפניותינו והביעו את הערותיהם ודעותיהם
על הצורך בחקיקת חוק אחזקה.

התשובות עודדו אותנו להמשיך בדרך שבחרנו
להסדר הבעיות הקשורות באחזקת וחיפוץ הנכסים בישראל.

להדגמה מספר תגובות, דעות והצעות שקבלנו.

=-=-=-=-=-=

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

25.8.1964

לכבוד
"אחזקת מבנים"
משרד השיכון
הקריה, תל-אביב

אדונים נכבדים.

לצערנו הרב יש דיירים המשתמשים במקלטים לצורך אחסנת כל מיני דברים רהיטים ישנים (אלטה זעכן), דבר הגורר אחריו כל מיני מקקים ועכברושים. על-ידי זה הופן המקלט למחסן כללי ומשרד ציבורי ואינו יכול לשמש את יעודו בשעת הצורך.

יש דיירים בשיכונים אשר מסיבות שונות כגון אלמנות, נכים לכל סוגיהם, מקרים סוציאליים וכו' וכו' אשר טוענים שאין ביכולתם לשלם דמי אחזקת הבית כגון: נקיון, סיוד, גינון וכו'. דבר זה אינו מתקבל על דעתם של כל הדיירים ובצדק. הם טוענים שכל דייר חייב בתשלום לשם אחזקת רכושו. כתוצאה מחילוקי דעות אלו מסתכסכים הדיירים ויוצא שאף אחד לא משלם ואין נקיון והכל מוזנח, כפי שקרה אצלנו.

אני חושב וכן שאר דיירי הבית שכל דייר בלי יוצא מן הכלל חייב לשלם את המגיע (סך 3 - 5 ל") ללא הנחה, ללא התחשבות מאחר שכל בית משותף או שיכון אצלנו מאורגנים למשל לפי כניסות (לכל אחת יש ועד משלה) אינם מוסד ממשלתי או סוציאלי שיכולים להתחשב בשכן.

כהן עובדיה
דייר בשיכון עובדים רחוב עבאס 48
ח י פ ה

[illegible]

[illegible]

[illegible]

חיפה - 3.9.1964

לכבוד
משרד השיכון
הקריה, תל-אביב

הנדון: אחזקת מבנים.

לאחר קריאת הודעתכם בנדון באחד מעתוני הערב, הנני רוצה להביא לידיעתכם את המסקנות שאליהן הגעתי.

אני ממליץ לפתור את הבעיה הנ"ל על-ידי:

א. לימוד הבעיה בחו"ל (רצוי שוויץ, גרמניה, אוסטריה);
ב. קביעת תקני האחזקה ושיפוץ בדומה לאלה שקיימים בארצות הנ"ל;
ג. צוות אחזקה ופיקוח;
ד. בדיקות וביקורת;
ה. קנסות ואיסורים.

א. <u>לימוד</u>
על משרד השיכון לערוך ביקורי לימוד בחו"ל של עובדי עיריה בכירים ושל קבוצות מומחים בשטחים: תברואה, אדריכלות, גננות ובינוי ערים. יש לנצל את הביקורים הללו על-ידי לימוד של כל הכרוך באחזקה וכו'. רצוי ללמוד מנסיונם של ערים שגודלן זהה לערים שלנו. אולי כדאי נוסף לכך להזמין מומחים מחו"ל לשם יעוץ. בימים אלה מנהלת עירית פרים בעזרת מתקנים חדרים עבודה ענפית של שיפוץ וניקוי חזיתות בתים. אולי כדאי גם ללמוד מנסיונם.

ב. <u>תקנים</u>
1. קביעת תקופות השיפוץ של חזיתות הבתים (בהתחשב באופי וגיל הבית).
2. קביעת אמצעי השיפוץ המתאימים לאקלים הארצי (שיח, צבע וכו').
3. קביעת תקופות הניקוי של חצרות, חדרי מדרגות והסביבה הקרובה.
4. עשית נסיון להכנים לדיירים את התודעה של פרחים וצמחי בית ע"י מתן שתילים והדרכה חינם. (פרחים וצמחים על מרפסות, מיפות לאין שיעור את חזיתות הבתים)

ג. <u>צוות</u>
בכל בית, פרטי או ציבורי חייב להמצא באופן קבוע, ממונה על הבית (שמש) בלע"ז. עליו להיות אחראי על:
1. שמירה על מצב תקין של המבנה, הגן והסביבה הקרובה.
2. ניקוי חדרי המדרגות והחצרות.
3. עשיית תיקונים קטנים בשטחים: שרברבות, חשמל, מסגרות ונגרות.
4. מסירת דו"חות תקופתיים לממונה השכונה.

<u>ממונה השכונה</u>
רצוי שיהיה איש קפדן בעל חוש אסתטי מפותח. עליו לגור בתוך השכונה שלו ולהיות בקשר עם ממוני הבתים. עליו גם להכנן ולפקח על השיפוצים התקופתיים לפי סעיף ב'. בין היתר ממונה השכונה יגיש הצעות בנוגע ל: - ישור והרחבת רחובות, הריסת מבנים רעועים, גדור מגרשים ריקים, איסוף יעיל של אשפה וכו'. על ממונה השכונה להגיש דו"חות תקופתיים לממונה עליו שהוא אדריכל העיר.

2/.

[illegible]

ד. <u>בדיקות וביקורת</u>

על כל מבנה, לא תלוי בגודלו, לעבור ביקורת תקופתית (בדומה לטסט של מכונית). הביקורת התקופתית תערך על-ידי ממונה הסכונה ועליו גם לקבוע את הטיפוצים שחייבים לבצע.

ה. <u>תקיקת איסורים</u>

1) איסור מוחלט נגד תלית כביסה על מרפסות שבחזית הבתים.
2) איסור מוחלט נגד בנית צריפונים על הגגות והריסתם של הקיימים.
3) חיסול מוחלט של הקיוסקים מקרבת הבנינים הציבוריים ורחובות ראשיים.
4) הריסת מבנים רעועים, יצור רחובות, נטיעת עצים וגדור מגרשים.
5) הטלת קנסות והחמרת בעונשים על אי ציות האיסורים הנ"ל.

ב ב ר כ ה,

אינג' אלפרד ברייר
יכון ממשלתי 80 ג'
טירת הכרמל

[illegible]

[illegible]

[illegible]

B. [illegible]

1) [illegible]
2) [illegible]
3) [illegible]
4) [illegible]
5) [illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]

מ ל ד ן

אגודת המתווכים לנכסי דלא ניידי בישראל

תל-אביב, רחוב בן יהודה 65, טלפון 223759

תל-אביב, 2 בספטמבר 1964.

לכבוד
משרד השיכון
"אחזקת מבנים"
תל-אביב, הקריה.

אדונים נכבדים.

אנו מתיחסים למודעת משרדכם בעתונות מיום 24.8.1964.

אגודת "מלדן" מקדמת בברכה את יזמת משרד השיכון לחקיקת חוק לאחזקה נאותה של מבנים וסביבתם. חוק שיוכל לתרום רבות לשיפור הרמה האסתטית והתרבותית של הודעת האוכלוסיה של המדינה ישראל וכן לעזור בשמירת ערך הרכוש הפרטי והציבורי.

לפי עניות דעתנו צריך החוק המתוכנן לקחת כמה נקודות בחשבון:

א) חוק "בתים משותפים", בכל הנוגע לטיפול בבית, דרוש תיקון דחוף, בכדי לאפשר, ללא השהיות ודחויים, ביצוע החלטות ועד בית משותף ולפשוט תהליכים משפטיים הקשורים בזה.

ב) בבתים מושכרים יש לקחת בחשבון את מצבו הרע של בעל הבית כלפי הדיירים המוגנים. יש לשתף דיירים אלה בעיקר ההוצאות ולחזק את האפשרויות של בעלי הבתים לשמירה על הרכוש ולגביית ההוצאות.

ג) יש לחייב גם את הרשויות המקומיות ואת הגופים הממשלתיים לשמירה מלאה של החוק המוצע וליצור כתובת ממשלתית מרכזית שתטפל עם מוסדות אלה, במידה והם לא יקיימו את החוק.

ד) יש לכלול בחוק סעיפים מיוחדים שידונו בחברות ומוסדות כגון: חברת החשמל, דואר וטלפון, מפעלי מים, חברות גז וכו'. הכעור והאי-סדר שמכניסים גופים אלה הוא רב מאד ולאדם הרגיל אין כל שליטה על זה. לכן יש לקבוע סייגים ברורים מה מותר לגופים אלה ומה אסור וכן פרוצדורה פשוטה וקצרה לתקון הנזקים שגופים אלה גורמים מפעם לפעם למבנים, גינות, מדרכות וכו'.

נגענו רק בנקודות אחדות, ובודאי לקח משרד השיכון את הנ"ל כבר בחשבון בטיוטת החוק המוצע.

נשמח להפגש עם חברי הועדה המכינה, ולנסות לתרום מנסיוננו המעשי הרב, שהצטבר שנים רבות, לשיפור נוף ערינו.

בכבוד רב,

(-)
ברוך קיינר
יו"ר "מלדן"

מסונף לפדרציה הבינלאומית לנכסי דלא ניידי

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible], 5 [illegible] [illegible].

[illegible]
[illegible]
"[illegible]"
[illegible].

[illegible],

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible] "[illegible]" [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

כפר גלעדי 4.9.64

לכבוד
משרד השיכון
ירושלים

הנדון: הצעה לחוק "ביטוח חובה" של הדירות
(כולל חלק הבנוי ולהוציא את הריהוט)

א. נ.,

זה מזמן היו לי הזדמנויות רבות לבקר אצל מכרים שלי אשר גרים בשכוניהם החדשים בכל האיזורים של הארץ. לרגל ביקורים אלה שאלתי את כולם אותה השאלה, מתוך התענינות אישית: האם דירותיהם מבוטחות (להוציא הרהוט האלמנטרי)?. קבלתי מכולם חוץ מאחד - תשובה מדהימה. עד כמה שידוע להם לא נעשה כל חוזה עם חברת ביטוח כל שהיא לשם ביטוח הבנינים - לא ע"י הגורם שבנה את השיכונים ולא על ידם. ומדוע להכביד עליהם עוד התחיבויות. האם לא מספיק לשלם משכנתא, חובות שונים לועד הבית וכו׳. לא יכולתי להאמין באדישות כזאת אולם היא עובדה. על כל טענותי שיכול לקרות משהוא בדירתו גורם לשריפה ועל ידי כך תפגענה דירות אחרות וכו׳, איש אינו חושב על כך. יכולים לומר שהוציאו דבר כזה מכלל האפשרות הרי מדוע לחשוב על דברים בלתי **נעימים** ו"בלתי אפשריים" או בלתי רצויים ?

גישה מוזרה ואדישה זו הביאה אותי למחשבה כי משרד השיכון היה יכול ליזום חוק שמטרתו תהיה: לחייב את הדיירים לבטח את דירותיהם כדלקמן:

א. להקים חברת ביטוח ממשלתית לשם ביטוח קבוצי (קולקטיבי) של כל הבנינים שהוקמו ממשרד השיכון של ממשלת ישראל - אשר תגבה פרמיות לביטוח הדירות - בתקופות קבועות כגון באופן חודשי, כל חודשיים, באופן תלת-שנתי - מראש.
הביטוח יכלול: ביטוח של דירה עצמה, ביטוח צד שלישי, להוציא ביטוח נגד רעש (רעידת אדמה) וביטוח נגד שטפונות. הביטוח יהיה בתוקף החל מהיום בו נמסר המפתח לדייר. האחראים להמשכיות תשלומי הפרמיות יהיו ועדי הבתים המשותפים.

ב. אשר לשיכונים שהוקמו משעם הקבלנים הפרטיים - **להציע** כי הביטוח ייעשה משעם חברות ביטוח פרטיות על-ידי הקבלנים עצמם ויועבר לרשות ועדי הבתים.

ג. בנוגע לשיכונים שהוקמו משעם ההסתדרות העובדים הכללית, הייתי מציע להגיש הצעה לחברת ביטוח "הסנה" לפתוח מחלקה כגון הנ"ל. גם כאן יהיו ועדי הבתים אחראים להמשכיות השילומים. כל העקרונות האחרים כנ"ל.

ד. הייתי אף מציע ליזום ביטוח של הבתים השכורים (דירות שכורות) על בעלי הבתים יהיה לדאוג לכך שיגבו את הפרמיות ביחד עם שכר הדירה.

עלי להעיר דווקא בנוגע לסעיף האחרון (ד) שכר דירה לדירות שכורות הוא כה זעום שאינו מאפשר לבעלי הבתים לשלם את ההוצאות אחזקה של הבתים (חזית הבית היא לרוב רובה מוזנחת מאד. לא קיימת קרן בדק בית ולכן הבתים הם במצב רעוע מאד. בטוחתני כי בעלי הבתים לא יתנגדו לביטוח כזה.

לכן הייתי מציע להקים קרן שניה "קרן בדק בית" אשר תאפשר שיפוץ הבתים המוזנחים ותתרום על ידי כך לשיפור העיר כולה.

2/.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

כאן חושבני כאין צורך בהסברים מיותרים. הסיבה פשוטה. כעבור מספר שנים יהי צורך לבצע סיוד של החזית גם של הבתים החדשים. על מנת לחסוך לכל הגורמים את הטירדה סביב להלוואות המסכנתאיות למטרות דומות. הריבית על ההלואה משכנתאות היא גבוהה ועובדה זו מכבידה עד מאוד על הדיירים להחליט לקחת הלוואה. בעזרת החוק "בטוח חובה" של הדירות או על ידי הקמת "קרן בדק הבית" יושג דבר אחד: הדייר ימשיך לשלם פרמיות לפי החוזה יהיה מה שיהיה (יביא מה!) הדיירים לא יועמדו כפני הפתעות בלתי נעימות ולא ייפגעו מבחינת כספים והטיח בבתים יהיה תמיד כשורה!

עלי לציין בהזדמנות זאת שיש להבחין בין שני מושגים שונים. חידושיים חיצוניים ופנימיים בבתים ותקון טיח וטיוד חדר מדרגות. למטרת החדושים יצטרכו הדיירים להעזר בהלוואות משכנתאות כמו עד עכשיו - אולם תיקוני חזית על מנה להבטיח שיפור הערים ולערוב למראה החיצוני הראוי שלהן - זאת תהיה מטרה של "קרן לבדק בית".

היעוד של הפרמיות הנ"ל יהיה:

א. לכסות נזקים אפשריים שבדירות;
ב. חיסול משכנות עוני;
ג. שיפוץ ושכור של המראה החיצוני של הבתים;
ד. תכניות בתוח הקשורות בדיור וכדומה וכו'.

אולי אפשר לעיין להקמת חברות הבטוח לכל מחוז לחוד, במקרה ואין אפשרות לבצע את הצעתי בממדים כלל ארציים. במקרה זה חברת הבטוח תבוסס על עקרונותיה של אגודה שיתופית ותהיה אחראית רק על המחוז בה היא פועלת. אוהאם לא היה כדאי להקים בנק ליעדים הנ"ל?

אינני חושב שיהיה קשה רב לשכנע את הציבור כי הדבר הוא לטובתו הוא.

באשר לרנטביליות של הצעתי - אני בדעה כי התקופה הראשונה יהיה "בטוח חובה" רנטבילי בכל עסק בטוח אולם בהתחלת הבצוע יהיה צורך שהפרמיות תכסנה את הגרעון אשר יבוא כתוצאה של תיקונים בבתים הרעועים. עד שלא יתוקנו כל הבנינים הרעועים מבחוץ תכסנה ההכנסות מן "בטחוח" את הגרעונות מן הקרן לבדק הבית" רק בתקופה מאוחרת יותר יתבטאו הרווחים המשים.

המראה החיצוני הגרוע והרעוע של מספר גדול של הבתים בערים שלנו דרבן אותי להביא בפניכם את הצעותי דלעיל ואני בטוח כי בטופו של הדבר הצעתי תביא ברכה למשק המדינה, כיוון שיהיה אפשר לספוג סכומים גדולים ולהביא אותם ליעדים מועילים למדינה. ואחרון אחרון איש לא יסכן דבר!

אני תקוה כי פונה אני לכתובת הנכונה, כי חושבני שבסמכותו של משרד השיכון לטפל בהצעתי ושכל ההצעות שלי תבדקנה כל אחת לפי רוחה ולפי חשיבותה, ואתכם סליחה על התפשטותי בנושא זה.

בכל הכבוד
(-)

אריאלי ישראל

אריאלי ישראל
רח' ק.ק.ל 36
גבעתיים

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מ. הלמן
רחוב התשבי 22
ח י פ ה

14.9.1964

לכבוד
אחזקת מבנים
משרד השיכון
הקריה, תל-אביב.

אדונים נכבדים.

הנני מחיחס למודעתכם בעתונות בקשר להצעת חוק לאחזקת מבנים.

ברצוני להצביע בעיקר על הקשיים באחזקת תקינה של הרכוש המשותף בבתים משותפים, היות ולא תמיד יש לועדי הבתים האפשרות המעשית להטיל את מרותם על בעלי הדירות או דיירים ששכרו דירות בודדות מבעלים שונים בבית משותף.

הנני מציע לבדוק את האפשרות של הקמת חברות ללא מטרת רווחים בפיקוח ציבורי ובמסגרת הרשויות המקומיות, שמתפקידן יהיה לטפל בניקוי, אחזקה ותיקונים של הרכוש המשותף, כדי לשמור עליו תמיד במצב תקין.

כל דייר או הבעלים, כפי שייקבע, הגר בבית הרשום כבית משותף, יהיה חייב להתחום על חוזה שירות עם החברה הציבורית ולשלם את התשלום החודשי בעד שירותים, כפי שייקבע מזמן לזמן על-ידי הרשות המקומית. את הגבייה בעד שרותים אלה אפשר לבצע במסגרת הגבייה בעד אספקת מים.

כמו כן יש לאפשר לחברות אלה לחייב דיירי בתים משותפים בתשלום בעד תיקון נזקים שנגרמו על ידם בזדון לרכוש המשותף.

בכבוד רב,

(-)

[illegible]

[illegible]

[illegible]

בית המשפט העליון
לשכת השופטים

ירושלים, י"ד בתשרי תשכ"ה
20 בספטמבר 1964

לכבוד
"אחזקת מבנים"
משרד השיכון
ה ק ר י ה ,
ת ל - א ב י ב.

א.נ.,

הנני מקבל בברכה את הזמנתכם לציבור להציע הצעות בקשר לחוק לאחזקת מבנים שאתם עומדים להציע לממשלה ולכנסת.

הצעתי היא להחפיר באופן ניכר את התנאים, בהם יהא מותר לקבלני חפירה לעשות פיצוצים בקרבת מבנים קיימים. לפי נסיוני האישי שוררת בשטח זה הפקרות גמורה במדינה. בחדשים האחרונים הולך ונבנה בית (וילה) על יד הבית שלי (שבירושלים, קרית היובל, רח' שמריהו לוין 17). הזהרתי את הקבלן, והוא הבטיח לי וליתר השכנים, שלא יגרום כל נזק לבתים שבסביבה, ואף על פי כן נסדקו רוב הקירות הפנימיים שבביתי כתוצאה מהפיצוצים, שבוצעו - כך צריך להניח - מתוך שימוש בכמויות חומר נפץ מופרזות. אותה רשלנות ולא-אכפתיות של הקבלן גרמו נזק גם בבית שעל ידי (מס' 15).

פניתי בענין זה למשרד העבודה, למחלקת מהנדס העיר שבעיריה וגם למשטרה, ורק זו האחרונה השתדלה לעזור בענין, יתר הגופים - עד כמה שידוע לי - לא נקטו באמצעים ממשיים כדי לשים קץ לפעולות הקבלן, שהמשיך בשיטתו על אף הנזק שכבר נגרם.

הצעתי היא להטיל איסור גמור על ביצוע עבודות כאלה, פרט בנוכחות של מפקח מטעם משרד העבודה ובהתאם לתקנים שייקבעו לצורך כך בתקנות.

בכבוד רב,

(-)
א. ויתקון

[illegible]

[illegible]

[illegible]

קלמן ליפשיץ
מהנדס אזרחי
חיפה, רח' אלחנן 14 א'
טלפון 82782

23.9.64

לכבוד
מערכת "דבר"
רח' שינקין 45
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: אחזקת מבנים ברחבי המדינה.

משרד השיכון פרסם בעתונכם מיום 18.9.64 מודעה בענין הכנת חוק לאחזקת בתי מגורים וסביבתו יפנה לציבור לדון בענין. כל מי שנהיר לו עד כמה מצב אחזקת הבנינים ירוד בארץ, יבורך מקרב לב את משרד השיכון על יוזמתו החשובה ועל כך פנה לקהל הרחב להרום ממחשבתו בנידון. הראשונים שצריכים לעלות זאת הם מוסדות אגודת האינז'נרים והארכיטקטים בישראל, ארגוני בעלי הבתים וארגון הדיירים ונראה לי שיש להאריך את המועד הניתן לאחר 2.10.64 על מנת לאפשר זאת.

בין הגורמים לאחזקה לקויה של בניני המגורים הם: חוסר ענין של בעל הבית והדיירים; הכנסה בלתי מספקת מסכר הדירה ביחוד בבנינים הישנים. הקושי להשיג בעלי מלאכה מתאימים לביצוע התיקונים ועבודות האחזקה והמחירים המפולפלים שבעלי המלאכה גובים בעד עבודות מסוג זה.

לכן על החוק המוצע לדאוג לאמצעי עידוד לבעל הבית השקיע מכספו על ידי זה שיאפשרו לגבות שכר דירה מתאים ביחוד מדירות המוגנות ע"י החוק להגנת הדייר, או ע"י הקטנת המיסים המוטלים. כמו כן אני מציע כי הדייר יידרש להשתתף בהוצאות האחזקה ועל ידי כך יהיה הוא מעונין באחזקה נאותה.

אחת הסיבות החשובות לאחזקה לקויה היא הקושי להשיג בעלי מלאכה לתיקונים אפילו בערים הגדולות, והמחירים המוגזמים הנגבים עבור התיקונים. על מנת להתגבר על כך יש לשתף את הרשויות המונוציפליים כדאגה לתעמולה שוטפת ואחזקה נאותה ולביצוע האחזקה באמצעות מחלקות מיוחדות לכך או חברות בשותפות עם הרשויות וזאת על מנת לווסת את המחירים.

על מחלקות או חברות אלו גם לדאוג לאימון מספר מספיק של בעלי מלאכה מתאימים או באמצעות קורסים מקצועיים וגם לפקח על מיב עבודתם.

אין כוונתי בכך שהם יהוו המוסדות הבלעדיים לביצוע האחזקה, כי ברור לי שקום מוסד כזה לא יוכל להשתלט באופן יעיל על הביצוע שמטבע הדברים הוא מגוון ומפוצל מאוד. השיבות גורם זה מונחת בגורם המווסת את המחירים.

בכבוד רב,

אינג'ינר קלמן ליפשיץ

העתק:
אח"קת מבנים
משרד השיכון הקריה תל אביב

[illegible]

[illegible]

[illegible]

27.9.64

ע. שפילברג
רח' רסי 60
תל - אביב

לכבוד
משרד השיכון
המחלקה להחזקת מבנים
הקריה
תל-אביב.

א.נ.,

בקשר עם הודעתכם בעתונות להגיש הצעות לרגל פרסום חוק אחזקת מבנים הנני מציע:

1) לאסור בגזוזטרות לצד הרחוב בישובים העירוניים לתלות חבלים לתלית כבסים או צרכים אחדים והחזקת כל מיני מסלטלים הפגעים במראה החיצוני של הבית.

2) לחייב את בעלי הגזוזטרות לפתח עציצים לצד הרחוב ולטידם כל כמה שנים.

3) לחייב את בעלי הבתים או בעלי הדירות בבתים משותפים לסיד ולצבע את חדרי המדרגות כל כמה שנים לפי מצב החזקת הבית.

4) לאסור על גדור המגרשים ונטיעת עצי נוי.

5) בשטח העירוני של תל-אביב יטענו עצי תות שחור ובתקופת פריחתם הצפורים מלכלכות את קירות הבתים והמדרכות. לחייב את בעלי עצי תות השחור לעקור אותם.

6) לחייב את בעלי הבתים או בעלי הדירות בבתים משותפים להרוס כל המבנים שנבנו בלי רשיון והגורמים להצטברות לכלוך.

7) לאסור בלי רשיון לעשות שנויים חיצוניים לצד הרחוב של הבית היות ועושים שינויים ומקלקלים את פיח של הבית וזה גורם לכעור הבית.

8) לאסור שפיכת מי שופכין דרך המרזבים של הגזוזטרות לרחוב.

9) למצוא סדור שמי מזגי האויר לא ישפשפו לרחוב.

ב ב ר כ ה,

(-)
ע. שפילברג

[illegible]

אברהם בכנבון
רח' מרגולין 11,ת"א.

תל-אביב, 29.9.64

אל: משרד השיכון, הקריה, תל-אביב.

א.נ.,

הנדון: "אחזקת מבנים".

סמוכין: המודעה בעתונות מיום 11.9.64.

שמחתי לקרוא שסו"ס עומדים לחוקק חוק, שחסרונו מורגש זה זמן רב; והיות ובעצמי נתנסיתי הרבה בבניה זאת, ברצוני למסור לכם מעט מנסיוני.

כרבים ביעוב כיום, הנני גר בדירה שכון (ביד-אליהו). בביתנו 3 כניסות, ובכל כניסה 6 דירות (בסה"כ 18 דירות). נוסף להנ"ל תפוסה קומת הקרקע בביתינו ע"י שורת חנויות, הנמצאות בבעלות העיריה, והמושכרות על ידה.

רוב הדיירים הם עובדים שכירים שאינם נמצאים בבית ברוב שעות היום, ולעומתם בעלי החנויות, הנמצאים כל היום במקום, אינם גרים בבית.

התוצאה היא שבעלי החנויות, המעוניינים אך ורק בעסקיהם ובנוחיותם, ואין להם כל ענין באחזקת הבית, מלכלכים את חדרי המדרגות, הורסים את הגינה ואת המתקנים שבחצר, ואין מי שיוכל להפריע בעדם.

מדי פעם בפעם מופיע מפקח העיריה ורושם דוחו"ת, <u>ואנו הדיירים</u> משלמים את הקנסות, מכיון שאין לאף אחד מאתנו הזמן הדרוש כדי להתדיין בבתי המשפט.

פעם אחת כאשר הפקחים עשו "מבצע מיוחד", ולא הסתפקו בדוח"ות שהם רושמים לועד הבית אלא רשמו דוחו"ת לעוד חמישה דיירים נוספים שבמקרה נמצאו בביתם אותה שעה, פקעה בלנותנו והשלטנו לא לשלם ברירת קנס, אלא פנינו למחלקת התברואה של עת"א ובקשנו לבטל את הקנס, אך ללא הועיל. מכיוון שכך הופענו למשפט; והשופט העירוני, למרות שהוכחנו שבלכלוך אשמים בעלי החנויות - ואנו רק הסובלים מהענין, הטיל עלינו קנסות פי חמש מברירת הקנס, היות ואנו בעלי הבית, ומחובתנו לשמור על נקיון הבית (ולא איכפת לו אם נחזיק לשם כך שומר במשרה מלאה - כדברי התובע)".

אחד הדיירים פנה בערעור לבית המשפט המחוזי, ואף זכה בערעורו, והקנס בוטל עליו בוטל אך יחד ארבעת השכנים שלא יכלו לוותר על שכר יום עבודה, לא הגישו ערעור ושלמו את הקנס,למרות שאף פסק הדין של בית המשפט המחוזי הוכיח ללא צל של ספק, היה כאן עוות דין.

המקרה הנ"ל הוא אחד מיני רבים, והזכרתי אותו אך ורק כדי להבהיר, שאם מטרת החוק היא לטפר את מצב אחזקת הבתים, ולא מקרה נוסף לגבית קנסות, אין להסתפק בחקיקת החוק בלבד.

הצעתי היא שיחד עם חקיקת החוק, יוקם מוסד אשר יקבל על עצמו את אחזקת המבנים, תמורת תשלום חדשי קבוע - כגון "חברת ביטוח לתקינות הבתים". לחברה המוצעת יוכל להצטרף כל בית, אם רצונו בכך. גובה התשלום החדשי יקבע ע"י שמאי החברה, על פי הערכת האמורטיזציה של הבית. החברה תהיה אחראית לאחזקתו התקינה של הבית, ע"י צוות בעלי מלאכה שיועסק על ידה, ותלח מדי פעם בפעם מבקר (כגון מהנדס) לבדיקת תקינות הבית ולקביעת עבודות הבדק שיש לבצע בו.

./.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

יתר על כן, הייתי מציע שהמוסד יקבל על עצמו, במקרה והשכנים יהיו מעוניינים בעך, גם את הטפול בנקיון הבית, אחזקת הגינה וכו', תמורת תגלום חדשי קבוע.

הנני משוכנע שסידור זה יתקבל בברכה ע"י הרבה שכנים בבתים משותפים שהנם "בעלי בתים מתוך הכרח", ואין להם הזמן הדרוש לטפל בבית כראוי, וימצא דואג לחלקים המשותפים של הבית (החזית, חדרי המדרגות, חדרי הכביסה, החצר וכו').

במשך הזמן בודאי יצטרפו לתכנית גם הרבה בעלי בתים פרטיים, מכיוון שסידור זה יבטיח להם הכנסה מחושבת וקבועה מראש, אשר לא תשתנה מדי חודש בחדשו בהתאם להוצאות התקונים שעליהם לבצע (ושרבים מהם מזניחים אותם, מחוסר אמצעים).

הטפול המרוכז, בעזרת צוות עובדים קבוע, אף יוזיל בהרבה את הוצאות האחזקה, הגבוהות במיוחד, בגלל הקשיים בהשגת בעלי מקצוע לעבודות השונות.

אחזקת הבתים ע"י מוסד ממשלתי אולי גם תדרבן את המשטרה למנוע חבלות ע"יכנופיות פרחחים, שלגביהם היא "חסרת אונים" - היות והמדובר ברכוש פרטי. (גם זאת בעיה רצינית, שרצוי להקדיש לה ציון מיוחד).

מאידך לא תטיל התכנית המוצעת כל מעמסה כספית על הממשלה, כי כל ההוצאות תתכסנה ע"י התשלומים החדשיים.

הנני מקוה שהצעתי הנ"ל תתרום להשגת מטרת החוק המוצע, ותחסוך למדינה סכומים עצומים המתבזבזים כיום בגלל אי בצוע עבודות האחזקה במועדן.

בכל הכבוד,
(-)

אברהם בכנבון
רח' מרגולין 11
תל-אביב.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

י. סימקין
קרית-חיים.

חיפה, 1.10.1964

לכבוד
אחזקת מבנים
הקריה, תל-אביב.

א.נ.

קראתי הודעתכם בעתונות ואני שמח להזדמנות זו שניתנה לי להביע הצעותי בנדון.

אני תושב קרית-חיים ולכן גם הצעותי הולמות בעיקר שכונות הדומות בצורתן ומבנן למקום מגורי.

הבית וסביבתו הן מקשה אחת, וההשפעה החזותית היא הדדית.
סביבה מלוכלכת מכערת את הבית אם כי הוא נאה, ובית מוזנח מכער את כל הסביבה.

1) יש לחוקק שכל בעל בית חייב להקים גדר המפריד בין רשות היחיד לרשות הרבים. כל בעל בית רשאי להקים גדר לפי טעמו, פרט לגדר מחוטי תיל דוקרני, כי גדר כזו עלולה לגרום לנזק ביחוד לילדים.

2) יש לחוקק שאסור להוציא לרשות הרבים ענפים וכל נפילת-עצים פרט לימים מסוימים בכל עונה אשר עליהם יודיעו מראש שאז עובדי הנקיון יאספו את הפסולת הנ"ל. רבים מתושבי שכונתי שורפים את הענפים והעלים בחזית הבית, ולתמהוני דבר זה עושים גם עובדי הנקיון של הרשות המוניציפלית.

3) יש לחייב את בעלי הבתים לגזום את הענפים הפולשים מרשות היחיד לרשות הרבים ומפריעים להולכי רגל.

4) העדר מדרכות גורם לרכוזי לכלוך. צריך לחייב את הרשות המוניציפלית לסלול מדרכות בשכונות המגורים, אולם בד בבד יש לתת לבעלי הבתים (הזקוקים לכך) תנאי תשלום כאלו שיוכלו לעמוד בהם.

5) בשביל לעודד את בעלי הבתים לטפר את מראש החיצוני של בתיהם, לסיידם כשהבית זקוק לסיוד, להקים או לתקן גדר, אני מציע ליסד קופה שתתן הלואות למטרה זו ללא ריבית או בריבית נמוכה ולזמן ארוך, ואם ימצא מוסד שיקציב הלואות למטרה זו (אולי מפעל הפיס) אני מאמין שגם בעלי הבתים יסכימו להצטרף לקרן זו מרצונם הטוב ולשלם סכום קטן מדי חודש בחודשו (שיצטרף לתשלום עבור המים בכדי למנוע הוצאות גבייה).
הנהלת הקרן תהיה מטותפת מהמוסד ונבחרי צבור בעלי הבתים המשותפים בקרן זו, ובמידה והודות לקרן זו ישופר מראה החיצוני של השכונה, יגדל גם מספר הנהנים ממנה והמשתתפים בה.

6) שום חוק לא יתרום לשפור מקום המגורים במידה מספקת אם התושבים עצמם לא יתנו ידם לזאת. ולכן יש להחדיר ביניהם את תודעת הנקיון והיופי בכל האמצעים: כגון: א) מתן פרסים או תעודות מיוחדות עבור בית יפה עם סביבה נקיה.

ב) יש לעודד בחירת נציגויות של בתים משותפים ושכונות ושתופם בהתיעצויות לפני כל פעולה הקשורה עם שפור.

./.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ג) הפצת עלוני הסברה על נושאים אלו.

ד) מדי פעם בפעם על המורים להסביר לתלמידיהם בכתות על ערך הנקיון והיופי. בערבי חג לקבוע "ימי-נקיון" בהשתתפות המורים - ראשית כל בתי הספר ומועדוני הנוער ואח"כ גם במקום מגוריהם.

אני יודע שכל הנ"ל זה קל לביצוע, אבל אם מתחילים ומתמידים יהנן גם תוצאות.

בכבוד רב,
(-)
י. סימקין

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ל. בורס
רח' סן מרטין 5
רמת גן.

1 באוקטובר 1964

לכבוד
משרד השיכון
אחזקת מבנים
הקריה, תל-אביב.

א.נ.,

בקשר להודעתכם בדבר עיבוד הצעת חוק לאחזקת מבנים ברחבי המדינה, הנני להביע את דעתי על פתרון מינהלתי אמשרי לבעיה זאת:-

במצב הענינים של היום אפשר להגיד כי בשיכונים ובבתים המשותפים רק לדירות יש בעלים בעוד שלבתים וסביבתם אין דואג.

לועדי השכונים או הבתים אין סמכות מתאימה לחייב את בעלי הדירות לאחזקת תקינה של הסביבה, לרבות חדר המדרגות הגנים וכו'. אין בידי הועדים כל אמצעי חוקי נגד דיירים הגורמים נזק לבתים עצמם וסביבתם, ואף אין נ. להתגבר על אותם דיירים שמסיבה כל שהיא אינם משלמים את מסי הבית המינימליים שנקבעו כהכרחיים לאחזקה מינימלית של השיכון או הבית המשותף. הבעיה מחריפה עוד יותר כאשר בדירה גם דייר משנה ולא הבעלים עצמם.

כתוצאה מהמצב הזה נהפכים שיכונים למוזנחים ורכוש פרטי ולאומי מאבד חלק רב מערכו.

רצונו של משרד השיכון להסדיר בעיה כאובה זו מוצא הד רב בשכבות רחבות של הציבור הנוגע בדבר, ואני תקוה כי חוק מתאים יקבל תוקף בהקדם האפשרי.

הצעותי הבאות מבוססות על הקמת רשויות איזוריות אשר תפקחנה ותסברנה את בעיות האחזקה באזוריהם. ואלה הנקודות :-

1. החוק יקבע את חובותיהם וזכויותיהם של הדיירים לאחזקה תקינה של הבתים וסביבתם ותקבע מן "סדרי בית" אשר בנקודותיו העיקריות יפורסם בצורה עממית ועד לפרסומו יתנהל מסע פרסום נרחב להסברת מטרת החוק וחשיבותו.

2. החוק יחייב את השיכונים, בתים משותפים וגושי מבנים המהווים יחידה ארגונית לצורך האחזקה לבחור בועדים שיכללו יו"ר, גזבר, גובה ומבקר. ועדים אלה ייבחרו אחת לשנה ומלוי תפקיד בהם יהיה ללא תשלום.

3. תפקידי הועד :-

א. פיקוח מתאים על אחזקת אזור פעולתם וביצוע "סדרי בית" כנ"ל
ב. גביית מסי הבית
ג. העברת המסים לידי רשות האחזקה האזורית
ד. הודעה לרשות האחזקה האזורית על דיירים שאינם ממלאים את החוק הנדון
ה. שיתוף פעולה כללי עם רשות האחזקה האזורית ובצוע הוראותיה.

./.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

4) רשות האחזקה האזורית תוקם בתוקף החוק לכל איזור ואיזור. אזורים אלה יכללו מספר מתאים של שיכונים או גושי מבנים כנ"ל. פקידי הרשות יעבדו בתשלום אשר יכוסה בחלקו ע"י הרשויות המוניציפליות ובחלקו ע"י מסי הבית עצמם.

5) תפקידי רשות האחזקה האזורית הם:
א) דאגה לבצוע סדרי הבית הקבועים בחוק
ב) בצוע עבודות האחזקה מתוך מסי הבית שיתקבלו מהועדים
ג) תנהל את חשבונות מסי הבית ותשמש בהם לאחזקת הבתים מהם נתקבלו
ד) תביא תלונה על העוברים על החוק בפני הרשות
ה) תבצע התיעצויות עם הועדים לפחות אחת ל-3 חודשים ובמידת הצורך לעתים יותר תכופות.
ו) תמסור דין וחשבון שנתי על פעולותיה לכל דיירי האזור
ז) תזמן את דיירי השיכונים לבחירת הועדים שלהם
ח) תדווח לרשויות המקומיות על פעולותיה אחת ל-3 חודשים

6) ברשויות המקומיות יוקם זרוע מפקח על פעולות הרשויות אשר תעזור להם גם בביצוע תפקידיהם.

ברור כי יידרש זמן רב עד לבצוע תקין של החוק וברושה פעולה הסברתית ומנהליה ענפה, שיטתית וממוסכת ע"מ שמטרות החוק (בכל צורה שהיא) יתורגמו לשפת המעשה ויוחדרו להכרת התושבים כנחוצים והכרחיים.

בכבוד רב,

ל. בורש

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

דינה יואלסון
רחוב הירקון 210
תל-אביב.

3 בדצמבר 1964

לכבוד
אחזקת מבנים
משרד השיכון
הקר ה, תל-אביב.

א.נ.,

בעקבות מודעתכם בעתונות מיום 18.9.64, החלטתי להקים משרד שירות לאחזקת מבני מגורים: בתי מגורים משכירות, בתים משותפים, שיכונים וכד׳.

כאשר התחלתי לברוק את הבעיות הכרוכות בביצוע אחזקת מבנים אלה הלכה למעשה, נתקלתי בבעיה של בית מגורים משכירות בו בעל הבית מוכן באופן עקרוני לשפץ את ביתו ולהחזיקו באופן תקין, אולם אין לו האמצעים הדרושים לכך. במקרה זה מתעוררת השאלה: האם משרד השיכון מוכן יהיה להקציב למטרה זו הלוואות בתנאים נוחים לבעלי הבתים על מנת שיוכלו לבצע את שיפוץ הבית.

נראה לי שיש מקום למתן הלוואות כאלה, על מנת לעודד את בעלי הבתים שהרי חלק גדול מבתי המגורים בעלי מראה מוזנח הם בתי המגורים הישנים, בהם דרים הדיירים משכירות ומשלמים דמי שכירות נמוכים, ולפיכך במקרים רבים אין לבעל הבית היכולת להשקיע סכומים ניכרים בשיפור פני ביתו.

בתודה ובכל הכבוד,

(-)
ד. יואלסון

[illegible]

[illegible]

[illegible]

פ ר ק א'

דין וחשבון
של עבודת הוועדה בנושאי
פיתוח ואחזקה בשיכון ציבורי
מסקנותיה והמלצותיה

א) מקור סמכותה של הוועדה

בישיבה המשותפת של הנהלת משרד השיכון והנהלת עמידר שהתקיימה ביום 24.3.66 הוחלט על הקמת ועדה לבדיקת בעיות הפיתוח והאחזקה.

ב) הרכב הוועדה

הוחלט על הקמת ועדה בהרכב: – ה"ה ש. פוסיק (יו"ר), ה.ג. בוכוולד, מ. ביבר, י. זהר, א. ירון, י. פנס.

ג) תפקידי הוועדה

הוטל על הוועדה לבחון את הנושאים הקשורים בתכנון הפיתוח והשרותים הקיימים, ולהגיש הצעות להשלמתם ולבדיקת דרכי ארגון האחזקה בשכונים.

ד) עבודת הוועדה

הוועדה נתנה דעתה לבעיות הפיתוח והאחזקה בשיכון הצבורי בכלל וב"עמידר" בפרט. התולדה של הבעיות המוזכרות בתחומים אלו, מקורותיה מרובים, והוועדה ראתה מחובתה לבררם ולבחון אותם כיסוד מסד לכל נסיון לבירור הדרכים והאמצעים לפתור את הבעיות הקיימות ולמנוע את הופעתן או התמדתן בעתיד.

בהצגת מקור הבעיות בתחום הפיתוח והאחזקה והדרכים לפתרונן מסתייע דין-וחשבון זה בדיונים ובדעות שהובעו על ידי ראשי המועצות, מנהלי מחוזות משרד השיכון, מנהלי איזורים של "עמידר", מהנדסים, אדריכלים וסוציולוגים.

לפני הוועדה הובא ונשומר כדלהלן: –

1) דו"ח שהוכן ע"י היועץ לניהול מר גרצברג והמלצותיו על שנוי מדיניות ושיטות הפעולה בשטח הפיתוח והאחזקה המוטלות על "עמידר".

2) דו"ח ועדה בנושאי תכנון הגינון ואחזקתו. בראשותו של מר ביבר על מסקנותיו (רצ"ב תמצית הדו"ח).

3) מימצאים לתכנון, ביצוע ואחזקה של שטחים בין-מבנים שהוכנו ע"י אדריכל ירון.

הוועדה דנה בנושא האחזקה מבחינת תכנון, פיתוח, ביצוע ואיכלוס והשפעתם על רמת האחזקה.

הוועדה מגישה את המלצותיה הן לגבי הבניה העתידה והן לגבי שיפור המצב בתחומי הפיתוח והאחזקה בשכונות הקיימות.

ה) <u>תמצית המלצות הוועדה</u>

המלצות הוועדה וביסוסן מובאות להלן בהרחבה בדו"ח. והרי תמציתן: -

לאחר שהוועדה נתחה את המצב בתחום הפיתוח והאחזקה, על יסוד דיונים ודעות שהובעו בפניה על ידי גורמים שונים ועל יסוד הממצאים שהובאו לידיעתה, ובעמדה על הבעיות ושרשיהן - היא ממליצה את ההמלצות כדלקמן: -

1) <u>המלצות בתחום הפיתוח לבניה בעתיד</u>

(א) יש לתכנן בעתיד את השכונות עם פיתוח מלא.

(ב) יש למסור את השכונות לגוף המחזיק עם פיתוח מושלם; במידה ומסיבה כלשהי תמסר השכונה מבלי שהפיתוח יושלם על ידי הגוף המבצע - יתחייב בהשלמתו תוך מועד קבוע ומוגדר.

(ג) יש לשתף בתהליכי התכנון, נוסף ליתר הגורמים, גם את הגוף המחזיק לגבי האספקטים הנוגעים לאחזקה.

(ד) יש לפתור בתכנון הפונקציונלי את הבעיות כדלקמן: -

(1) לגוון את גודל הדירות ויעודן, כדי לאפשר וויסות מספר הנפשות במבנה אחד.

(2) לתכנן את האביזרים של המבנה, כך שאפשר יהיה להחליפם בשעת הצורך.

(3) להכין בשעת הבניה את כל הצנרת הדרושה לעתיד.

(4) לתכנן פתחים מתאימים להכנסת ציוד וריהוט מקובל בלי צורך בהרחבות והריסות.

(5) לדאוג למקום נאות לאכסון חפצים לדירה.

(6) לצמצם עד למינימום את השטחים בבנינים שמעונים אחזקה משותפת של המשתכנים / דיירים.

(7) לבחון מחדש את בעית מתקני הכביסה והייבוש ולהתאימם לצורכי המשתכנים / דיירים.

(8) להתאים את מתקני האספה לתנאים הטופוגרפיים ולשרותים הנהוגים ברשויות המקומיות.

(9) להקסין את שטח הגינון בשטחים הבין-מבניים, להתאימו לאפשרויות האחזקה ולהגדיל את שטח המדרך הקטה.

(10) לאחר ולתכנן מגרשי משחקים מותאמים לגילים שונים של הילדים.

2) <u>המלצות להשלמת הפיתוח בשכונות קיימות</u>

(א) כתנאי יסודי לאחזקה תקינה של השכונות הקיימות יש להשלים את הפיתוח המלא בהן ולהביאן לרמה המקובלת.

(ב) למטרה זו יש לבצע את הפעולות הבאות: -

(1) לערוך סקר לקביעת המצב הקיים.

(2) לקבוע סטנדרטים מחייבים לנושאי הפיתוח.

(3) על יסוד הנ"ל לערוך תכנית-אב רב-שנתית להשלמה חד-פעמית של הפיתוח בשכונות אלה.

(4) לערוך תקציב רב-שנתי ובמסגרתו תקציבים שנתיים לביצוע התכנית.

3) <u>המלצות בתחום אחזקת מבנים</u>

(א) הוועדה ממליצה <u>לעבור לאחזקה מונעת שיטתית</u>.

(ב) כתנאי יסודי לביצוע המלצות הוועדה יש לשפץ את המבנים הקיימים ולהביאם למצב תקין.

(ג) למטרה זו יש: -

(1) לערוך סקר לקביעת הטיפוצים הדרושים למבנים.

(2) לקבוע סטנדרטים מחייבים להשגת הנ"ל ולהגדיר את ההשתתפות הכספית של המשתכן / דייר.

(3) לערוך תכנית מקיפה על יסוד הנ"ל לטיפוץ חד-פעמי של המבנים הקיימים.

(4) לקבוע מקורות וסדרי מימון לכיסוי ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות הנ"ל.

(ד) כמו-כן יש למיין את פעולות האחזקה לפי מוקדי האחריות כדלקמן: -

(1) תחום הדירה יוחזק על ידי המשתכן/דייר בלבד.

(2) תחום השטחים המשותפים לכלל המשתכנים/דיירים בבית יוחזק על אחריותם של המשתכנים/דיירים באמצעות ועד בית או גוף שיבחר על ידם.

(3) שטח המגרש השייך לבית יוחזק על ידי המשתכנים/דיירים ובעל הבית בהתאם לתקנות החוק.

(4) שטחים שמוגדרים כחלקות פרטיות שמשרתים מספר מבנים יוחזקו על ידי הרשות המקומית, תוך כדי הפיכתם לשטח צבורי או על ידי חקיקת חוקי עזר, שמאפשרים לרשות המקומית להחזיקם ולגבות את תמורתם מהמשתכנים/דיירים.

(ה) יש להבטיח את כסוי הוצאות האחזקה והשרותים הנ"ל על ידי תוספת תשלום לשכר-הדירה או על ידי הפרשת אחוז מסויים משכר-הדירה הקיים או על ידי התחמת המשתכן על התחייבות מתאימה בחוזה הרכישה.

(ו) יש לקדם את ההכנות של מערכת חוקים הקשורים בהסמכת איגודים, ועדי בתים וכו' להתארגנות, של מערכת חוקים שמחייבים אחזקה.

(ז) בנושא ארגון והדרכת המשתכנים הועלו בוועדה 2 הצעות: -

(1) שריכוז הטיפול יוטל על האגודה לתרבות הדיור.

(2) שריכוז זה יוטל על חברת "עמידר".

פרטי ההמלצות וביסוסן מובאים בפרק ב' של הדו"ח המוגש בזה.

פ ר ק ב'

א) פירוט מקור בעיות הפיתוח והאחזקה

1) התולדה של החסר בפיתוח השכונות והמבנים ושל חלק רב מעבודות הפיתוח שנדרשות ושנעשות כאחד, נעוצה במידה ניכרת באופן מסירת המבנים והשכונות על ידי הגורמים המתכננים והבונים. מטעמים של מיגבלות תקציביות, לחץ העליה ההמונית וגישושים בהתפתחותן של התפיסות התכנוניות לא פותחו תכניות מושלמות ולא הושלם הביצוע של התכניות במלוא ההיקף הדרוש, כדי להבטיח מלוא השרותים הדרושים ליחידת הדיור, למבנה ולשכונה כולה. בתכנון רובה של הבנייה הישראלית לא היתה שהות מספקת להכנה רצויה, שקולה ומאזנת את כל האספקטים המאפיינים את השכונה השלמה כיחידה טכנית חברתית וקהילתית; רק בתקופה האחרונה הגענו בתכנון ובביצוע למידה גדולה יותר בעיצוב החללי של שכונת המגורים.

2) החללים הרציניים בפיתוח השכונה וסביבתה תובעים השלמת הפיתוח. הנושא המוניציפלי וגורמים אחרים במדינה - אם כי נמשכו להשתתפות ביוזמה ובמאמצים להשלמת חוליות חסרות בפיתוח השכונות - לא היה בכחם ולעתים אף לא חשבו זאת מתפקידם למלא את החלל ולהשלים את אשר הוחסר בבנייה. במרוצת הזמן נעשו עבודות פיתוח מרובות, אך גם אלו הודרכו על ידי שיקולים תקציביים ועל ידי הצורך לפתור בעיות דחופות, ולא היו פרי תפיסה תכנונית מגובשת כתוצאה מתכניות-אב כלשהי.

3) הסטנדרטים המקובלים בשיכון הצבורי עד לשנים האחרונות מצד אחד ומדיניות או נוהגי האיכלוס מצד שני, יצרו אף הם צורך בהרחבת דירות ומבנים ובהעברות של אוכלוסין. שינויים תכופים באוכלוסיה המקורית, במבנה ואופי התעסוקה ובהרכב המשפחות הגבירו את הניידות וגרמו לצורך בשנוי מבנים.

4) בשנים האחרונות הושם לב יותר לתכנון הכולל והמקיף של השכונה והמבנים, כך שנתמעטו נושאי הפיתוח שטעונים השלמה אחרי מסירת השכונה לידי הגוף המנהל; אך הופעת המבנים והשכונות המתוכננות והמפותחות בצורה יותר מושלמת, הבליטה עוד יותר את הפער שבין השכונות הוותיקות יותר לבין אלו החדשות, והחמירה את הבעיה בתודעת המשתכנים.

5) מבחינת אחזקת המבנים, השטחים הבין-מבנים והשכונות, עברה מחשבת המתכננים והבונים התפתחות בולטת. האחזקה, תנאיה, צרכיה וחיוניותה לא נחשבו בעבר כנושא שמחייב את המתכנן ובודאי לא נחשבו הוצאות האחזקה כהוצאות נושאות פרי או כהשקעה מוצדקת. לחץ המשתכן כבודד וכקבוצה לא הורגש כלל בשלבי התכנון והבניה באופן שיהיה לו השפעה כלשהי על ריתוק מחשבת המתכננים והמבצעים לבעיה חיונית זו.

[illegible] ६

५) [illegible]

१) [illegible]

२) [illegible]

३) [illegible]

४) [illegible]

५) [illegible]

..१०

6) חובת האחזקה רבצה, מאידך במלוא כובדה על סכם הגוף הנושא באחריות המינהלית לרכוש שהופקד בידו.

להלן קטע מחוות הדעת של היועץ לניהול של "עמידר" -

" עצם חובת האחזקה של המבנים והשכונות מוטלת על חב' "עמידר" מכוח גורמים אחדים, כגון: -

(א) חובות המוטלות על ידי חוקי המדינה להגנת הדייר.

(ב) חובות הנובעות מבעלות החברה על חלק מהרכוש.

(ג) חובות הנובעות מהיות החברה הנאמן של הממשלה והסוכנות היהודית לגבי חלק של הרכוש.

(ד) חובות הנובעות מהאחריות המינהלית שהחברה קיבלה על עצמה מידי גורמים אחרים שהמבנים בבעלותם.

(ה) חובות החברה הנובעות מהחוזים שהיא חתמה עם משתכנים ועם דיירים.

(ו) חובות הנובעות מהמעמד ומהאחריות הציבורית של החברה, שמחייבים אותה לשקוד על תרבות הדיור ועל פיתוח השכונות. "

אם כי חודעת האחזקה התקינה של המבנים והשכונות טרם הפכה לנחלת כלל צבור המשתכנים והדיירים, הם הם שנשאו, נוטאים וימשיכו לשאת בתוצאות של אחזקה לקויה או של העדר אחזקה כלשהי; בתוקף החובות הנ"ל רואה המשתכן, ובצדק, בחברה הצבורית את הכתובות לחביעה ולחץ ללא שימת לב כלשהי לשרשי התופעות ומקורן ולאחריותו הוא.

7) התולדה הנ"ל של אחריות חברת "עמידר" לגבי אחזקת הדירות והשכונות היא אשר יוצרת בעיות רבות שמשפיעות על מהות והיקף העבודות המבוצעות על-ידה ועל המנגנון והתקציבים הדרושים לביצוען.

נציין כאן רק מספר בעיות עיקריות, את מקורן ואת הדרכים לפתרונן.

(א) חלק ניכר של קשיים והבעיות שמחייבים הוצאה כספית מרובה ושמשפיעים לרעה על קליטת המשתכנים והדיירים בשכונות החדשות ועל האקלים החברתי בהן, שרשן בתכנון ובביצוע של הבנייה. אם נוסיף לכך את הליקויים עקב נסיונות שנערכים מדי פעם בתכניות, בחמרים, באביזרים ובשיטות בנייה ועקב מדיניות שונה ומשתנית, נראה לעינינו פסיפס של קשיים וליקויים מרובים. חלק מהליקויים אפשר אמנם לתקן בהוצאת כספים רבים, אך חלק מהתיקונים אינו עוקר את הליקוי באופן יסודי, כי אם לזמן קצר בלבד, והשפעתו מתמידה וחוזרת וממשיכה לינוק מקורות כספיים.

٥) [illegible] [illegible] [illegible]

האגף לפיתוח והחזקה של "עמידר" חייב להתארגן באופן כזה שיוכל להעניק מנסיונו בשטח האחזקה על ידי היזמה המקצועית המחמדת והשמשת חובותיו לגבי שלבי התכנון והביצוע של עבודות משרד השיכון; זיקת הגומלין וחלוקת העבודה המוגדרים בין שני הגופים מחייבים שיתוף פעולה ותאום הדוקים ביניהם.

(ב) הקשיים האפייניים לרכוש הנשוש, שהופקד בידי "עמידר", לא נדונים במפורש במסגרת דו"ח זה.

(ג) קבוצה שלישית של קשיים שמשפיעים על מצב המבנים, השטחים הבין-מבניים, הדירות ועבודות האחזקה מקורם באוכלוסיה אשר לחלקה הרגלי דיור שונים. לגורמים הפועלים בשלב הטרום-תכנוני, שיש להם השפעה על מצב האחזקה לאחר מכן, יש להוסיף את גורם האיכלוס, שנעשה לעתים תחת לחץ ובהשפעת גורמים לא מתוכננים. תהליך האיכלוס אינו ניזון ואינו מושפע במידה מספקת ממחשבה תכנונית הרואה לעיניה את דמותה הכוללת של האוכלוסיה בשכונה כולה ובכל מבנה בנפרד. אקראיות זו שבאיכלוס יוצרת הרכבי משפחות ותרבויות שהופכים למיטרד ולמיפגע לכל נסיון לרתום את האוכלוסיה בעול של תרבות דיור מינימלית. רמת תרבות דיור ירודה בחלק מהשכונות גורמת מצידה להשחתת הרכוש, להזנחה ולרשלנות באחזקתו השוטפת, מטילה עול כבד של תיקונים והוצאות האחזקה, גורמת לירידה בערך הרכוש ומשפיעה בכך לרעה על האקלים החברתי בשכונות.

(ד) קבוצה רביעית של ליקויים וקשיים, שמרובים אף הם, נובעת מעצם שיטת הביצוע של עבודות האחזקה והתיקונים על ידי "עמידר". מה שמאפיין את השיטה המקובלת הוא, שהיא חוטפת את פעולות החברה על תאיה האזוריים בתחום זה באופן בלעדי לטענות מתמידות מצד המשתכן. מרבית התיקונים ופעולות האחזקה מבוצעות עקב תלונות המשתכנים והדיירים, לאחר שהתלונות נבדקו מבחינה מינהלית, כדי לעמוד על סיב התקלה או התיקון שנדרשים. נציין עתה מגרעות אחדות בלבד הטבועות בשיטה הקיימת: -

(1) שיטה זו יוצאת מהנחה, שיש להמתין עד אשר החברה תידרש על ידי המשתכן לבוא לשם תיקון תקלה שאירעה; כתוצאה מזה נגרם נזק למבנים וסבל למשתכנים, אשר בחלקם אפשר היה למנוע אותם, אילו נעשו פעולות האחזקה בזמן ובצורה הנכונים.

[illegible]

(e) [illegible] "[illegible]", [illegible]

[illegible]

(f) [illegible]

(g) [illegible]

(h) [illegible]

(i) [illegible]

(2) השיטה הקיימת מחוללת דין ודברים בין המשתכן לבין החברה על תחומי הזכויות והחובות של הצדדים לגבי כיסוי הוצאות התיקון הנדרש (כשהמשתכן ממורמר מהסבל שנגרם לו על ידי התקלות עצמן) ובכך משתבשים היחסים ביניהם ומסתלפת דמות החברה וטרותיה בעיני המשתכן.

(3) התהליך המינהלי, המו"מ עם הצדדים, הזמנת התיקונים וביצועם יוצרים גורמי השהיה גם כשהכל נעשה בצורה משביעה רצון.

(4) חלק מן התיקונים שנעשים לאחר שהתקלה כבר אירעה, אין בכוחם לשפר את המצב מן היסוד והם נשארים מן ההכרח בעלי ערך ארעי בלבד; התקלה חוזרת ונשנית ויונקת בהתמדה ממקורות החברה וגוררת עמה את כל תופעות-הלוואי השליליות שצויינו לעיל.

(5) התיקונים שמבוצעים בדרך כלל כל אחד כשלעצמו בשיטה הקיימת של ביצוע תיקונים בהיענות לאזעקות הדיירים בלבד; רק בחלק קטן מן המקרים אפשר לרכז את התיקונים בקבוצות אחידות. מיגבלה זו מייקרת את התיקון ולא חשוב כלל מי נושא בהוצאות, החברה או המשתכן. עבודות שמבוצעות בשיטה זו נמסרות, בדרך כלל ומן ההכרח, לבעלי מלאכה ולקבלנים זעירים, דבר שמשפיע על טיב העבודה, על קצב הביצוע ועל כושרו של המבצע לעמוד במבחן האחריות שנדרשת ממנו, כי לקבלנים גדולים ורציניים אין ענין בעבודות בהיקף ומסוג זה.

ב) <u>ה מ ל צ ו ת</u>

1) המלצות הוועדה בתחום הפיתוח לבניה בעתיד ניתנות בצורה תמציתית בסעיף ה), (1) של פרק א'.

2) המלצות הוועדה בתחום השלמת הפיתוח בשכונות קיימות ניתנות בצורה תמציתית בסעיף ה) 2) של פרק א'; להמלצות אלו יש להוסיף את הפירוט וההסברים כדלהלן: -

(א) יש להשלים את הפיתוח הכולל של השכונה כתנאי ראשון לשיפור אחזקתה. השהיית הפיתוח בשכונות הקיימות מכבידה על הנהגת שיפור האחזקה של השכונים והמבנים בה וגורמת ליצירת קשיים חברתיים ולהרגשת קיפוח לעומת השכונות החדשות המפותחות.

(ב) הוועדה הבינמשרדית שמורכבת מנציגי משרד השיכון, משרד הפנים ו"עמידר" עשתה רבות למען השלמת הפיתוח של השכונות וסביבתן ושל המבנים בשכונות; ברם, פעולות אלו כוונו בעיקר על ידי המאמצים שהושקעו למען גיוס מקורות כספיים. ההצלחה במאמצים אלו היא אשר קבעה את האובייקטים לפיתוח, את מקום הביצוע ואת עתויו ואף את טיבו.

(ii) [illegible]

(iv) [illegible]

(v) [illegible]

(vi) [illegible]

[illegible]

1) [illegible]

2) [illegible] (ii) [illegible]

(a) [illegible]

(b) [illegible]

[illegible]

(ג) הגיע הזמן שתיערך תכנית-אב מקיפה. רב-שנתית להשלמת הפיתוח של השכונות וסביבתן במגמה להביאן לרמה התואמת את מדיניות הממשלה בשכונות שנבנות כיום.

(ד) יש לערוך סקר אשר יקיף את מכלול האספקטים הפיזיים והחברתיים של השכונות הקיימות לשם קביעת מצבן, והשתלבותן באזורי המגורים השכנים. על בסיס ממצאי הסקר ומסקנותיו יש לעבד תכנית-אב ל- 5 שנים ולערוך תקציב רב-שנתי לביצוע העבודות שמתבקשות כתכנית-האב תוך רתימת כל הגורמים המוניציפליים והממלכתיים וגם המשתכנים למימון התקציבים הדרושים. על בסיס התכניות והתקציבים השנתיים אפשר יהיה לבנות את התכנון המקיף להגשמת התכנית להשלמת הפיתוח של כלל השכונות.

הוועדה סבורה, כי כבסיס יסוד לתיכנות הסקר שייערך ולתכנית-האב שתיבנה על יסוד ממצאי הסקר, צריכים לשמש העקרונות והתנאים שיעוצבו כיסוד לתכנון שכונות ומבנים לעתיד לבוא/חוך, התחשבות במיגבלות הטבועות בשיכון הקיים, שאין לעקרן או להימנע מהן; אך הסוקרים והמתכננים של תכנית-האב להשלמת הפיתוח בשכונות הקיימות חייבים שלא להרתע בפני עקירה מן היסוד של עיוותים רציניים, גם אם הדבר כרוך בהריסת מבנים, בהעברת תושבים וכו׳, כדי להגיע לרמה מתקדמת של השכונות, המבנים, הדירות והשרותים לקראת הרמה המעודכנת המקובלת כיום או זו שתעובד לעתיד לבוא. לא יתכן להשאיר את הפער הקיים בשיכון הצבורי בין השכונות שנבנו בתקופת העליה הגדולה לבין אלה שניבנות כעת או שתיבנינה בעתיד.

3) (א) הוועדה נתנה את דעתה לשיטת האחזקה המקובלת ולדרכי שיפורה והגיעה בהמלצותיה בתחום האחזקה, שניתנות בצורה תמציתית בסעיף ח) 3) של פרק א׳ לדעה שיש לעבור <u>לאחזקה שיטתית מונעת</u>.

על חברת "עמידר" לנטוש את שיטת האחזקה הקיימת שמפעילה את מנגנון החברה באזורים ובמרכז בעיקר לפי אזעקת המשתכן או הדייר ועליה לעבור כאמור בהקדם לשיטה של אחזקה שיטתית ומונעת.

(x) [illegible]

(y) [illegible]

[illegible]

[illegible]

[

(ב) לפי השיטה המוצעת תסווגנה עבודות האחזקה לעבודות שאפשר לראותן מראש ולקבוע תדירות קבועה לביצוען, ולעבודות שאין לקבוע להן תדירות מראש. ביצוען של העבודות בעלות התדירות הצפויה מראש יתוכנן בעיתוי מתאים לתדירות הדרושה. יתר העבודות תיקבענה על יסוד מיבדק שנתי או חצי-שנתי של המבנים וביצוען יתוכנן בריכוזים ובעיתוי מתאים, לפי אופי העבודות. תכנון הביצוע של העבודות שתאותרנה על-ידי המבדק ישולב ויאוזן עם סוג העבודות הסטנדרטיות בעלות התדירות הצפויה, כשכל העבודות תשמשנה מאגר מלאי לתכנון הביצוע. לכל סוג עבודה ייקבע תקן אשר ישמש יסוד להנחיות טכניות, לחשבות ולתמחיר מוקדמים למכרזים, למסירת העבודות לקבלנים, לעריכת תקציבים ולפיקוח על הביצוע. בדרך זו תבוצענה מרבית העבודות בריכוזים גדולים לפי תכנון מראש. בשיטה זו ימנעו הנזקים למבנים ולציבור שנגרמים כיום, ישופרו היחסים עם המשתכנים ועם הדיירים, יחוסל התהליך המסורבל של טיפול בתלונות ויוזל הביצוע, באשר אפשר יהיה למסור את העבודות בריכוזים גדולים.

(ג) הזכויות והחובות של המשתכנים והדיירים בקשר למימון פעולות האחזקה תוגדרנה מראש לפי סוגי דיור ושיכון, לפי חוזי המכירה או השכירות ולפי סוגי הפעולות למיניהם; כן ייקבע באופן ברור מלכתחילה, מה חל על החברה ומה על המשתכן/הדייר, דבר שימנע ויכוחים וחיכוכים רבים בין החברה לבין הציבור אותו היא משרתת. מספר התקלות שנחשבו בעבר לבלתי-צפויות מראש ושהמבדק התקופתי יצליח לאחר אותן מבעוד מועד יצטמצם למינימום, כך שרק פעולות מועטות תזכינה לטיפול אינדבידואלי מיוחד.

(ד) לא מן הנמנע ששיטה זו תחייב בהתחלה הזרמת כספים מרובים, לשיפוץ הרכוש המוזנח ולהבאתו לכלל מצב של אחזקה תקינה; אך לאורך ימים תוכיח את עצמה שיטה זו לבטח כיעילה וכזולה יותר מהשיטה הקיימת; היא תימנע קלקולים ותקלות וכתוצאה מכך תחסוך בתיקונים ותשמור על מצבם וערכם של הנכסים של החברה ושל המשתכן כאחד; שיטה זו תשפר את תרבות הדיור ותבריא גם את האקלים במערכת היחסים שבין החברה לבין הדייר.

(ה) באמצה לעצמה את הרעיון בדבר מעבר מקיף לאחזקה שיטתית ומונעת רואה הוועדה צורך להדגיש שתי מסקנות הנובעות מהחלטה זו, האחת בעלת אופי חד-פעמי והשניה בעלת אופי יסודי מתמיד יותר.

(ii) [illegible]

(iii) [illegible]

(iv) [illegible]

(v) [illegible]

(1) לשם הפעלת שיטת האחזקה המוצעת לעיל יש צורך לערוך סקר מפורט של השכונות לקראת ביצוע שיפוצים הכרחיים במבנים, כדי להביאם לכלל מצב שתאפשר הפעלת אחזקה שיטתית. הוועדה סבורה יתר על כן, כי במקרים רבים תאופשר הנהגת האחזקה השיטתית והמונעת רק לאחר השלמת סעיפי פיתוח בסביבת המבנים, שטרם בוצעו בשכונות מסויימות. מבצע זה שהוא חד-פעמי באופיו, יידרוש תקציב מיוחד ללא קשר לתקציב האחזקה השיטתית, אך הוא יצטרך לחשב כתנאי להפעלת השיטה.

(2) המעבר לאחזקה שיטתית לא יקלע למטרה, אם ייסען על הביצוע של גוף מנהלי-טכני בלבד ולא יביא בחשבון שילוב פעיל של צבור המשתכנים/דיירים בכלל זה. יש להדריך כל משתכן בנפרד וכל קבוצות משתכנים במקובץ כיצד להחזיק את דירותיהם, המבנים והחללים הבין-מבניים ויש לארגנם לטיפול קולקטיבי באחזקת המבנים והשכונות. יש להדריך את המשתכן ואת הדייר בכל אשר יש בכוח עצמו לעשותו בדירתו וסביבה ולארגן את כלל המשתכנים והדיירים לשרותים קולקטיביים תוך התקשרות עם גורמים מתאימים מהחוץ (כגון "המשקם", העיריות וכו').

(ו) הוועדה סבורה שפעולות האחזקה מתחלקות לסוגים אחדים: -

(1) פעולות שיכולות וחייבות להיעשות על ידי המשתכן/הדייר ועל חשבונו, בין אם הוא בעל הדירה או שוכרה.

(2) פעולות שחייבות להיעשות על חשבון המשתכן/הדייר, אך אין בכוח עצמו לבצען.

(3) פעולות שחייבות להיעשות על חשבון בעל הרכוש.

(4) פעולות שחייבות להיעשות על ידי הרשות המוניציפלית.

לגבי הפעולות הכלולות בסעיף משנה (א) שיש להגדירן במפורט, מוטלת חובה על "עמידר" להדריך **ולקצועית את המשתכנים**/דיירים באמצעות המפקח השכונתי כיצד לבצען.

לגבי הפעולות הכלולות בסעיף משנה (ב), בין אם הן בתחום תכנית האחזקה השיטתית ובין אם הן בבחינת שרותים אחרים, חברת "עמידר" חייבת לעבד מפרטים טכניים ותכנית חיוב כספית, כל זאת על יסוד תמחיר סטנדרטי, ולהפעילן באמצעות גורמי חוץ לפי סדרי המכרז המקובלים בחברה.

(f) [illegible] [illegible] [illegible]

4) (א) על מנת להבטיח אחזקה תקינה ויעילה יש לארגן ולהדריך את המשתכן/ הדייר כגורם פעיל ושותף בהחזקת הבית וסביבתו.

(ב) בנושא ארגון והדרכת המשתכנים הועלו בוועדה 2 הצעות: -

(1) שריכוז הטיפול בנושא יוטל על האגודה לתרבות הדיור.

(2) שריכוז זה יוטל על חברת "עמידר".

(ג) יחד עם זאת סבורה הוועדה שיש להטחיל את המאמצים האלו על בסיס של חוק, אשר יטמט יסוד מחייב להתארגנות התושבים ויעניק סמכות וכושר ביצוע למוסדותיהם ולמוסדות המוניציפליים והמשכנים. בד בבד עם פיתוח הפעולה החנוכית והארגונית ובעת ובעונה אחת עם התכנון הטכני והתקציבי ועם גיבוש הטיטה המוצעת בדו"ח זה, יש לחדש את המאמצים להכנת מערכת חוקים להבטחת האחזקה התקינה של המבנים ושל השכונות. לקראת הכנת החוק יש לגבש את נושאי הפעולה הנדרשת ולאחר ולהגדיר את מוקדי האחריות של היחיד, של כלל תושבי המבנה, של כלל תושבי השכונה, של הרשות המוניציפלית ושל בעלי הרכוש והגורמים המשכנים. רק לאחר איתור והגדרת גורמי האחריות ותחומי האחריות שלהם, אפשר יהיה לעצב את מערכת החוקים הדרושה ולהגדיר את טווח השפעתם; כל נסיון שייעשה בכיוון הפוך, דהיינו, כי נסיון להכין תחילה את החוק, הצלחתו מפוקפקת. כן יש להדגיש שכשם שפעולה מנהלית גרידא בתחום זה לא תיצלח, בלי היטענות על התושבים, כן לא יצלח כל חוק שהוא, אם לא ילווה במאמצים חנוכיים וארגוניים מתמידים. בעוד אשר ההשתתפות הכספית והתכנונית - מינהלית הם בעלי אופי חולף, יש לראות את המאמצים ההדרכתיים כנושא מתמיד.

5) להלן פרוט הנושאים העיקריים לאחזקה, אשר בחלקם ייכללו בתחום האחזקה השיטתית והמונעת ובחלקם יהוו מערכת שרותים שוטפים שדרושים לקידום תרבות הדיור בסיכון הציבורי: -

(א) <u>סביבת המבנה</u>

(1) קירות תומכים ומדרגות

(2) גדרות

(3) שבילי גישה

(4) מתקני אשפה

(5) מערכת ביוב

(6) מתלי כביסה

(7) החזקת גינון

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(ב) ה מ ב נ ה

(1) שיוח שיוד ואטום קירות חוץ

(2) שיפוץ חדרי המדרגות ותיקונם

(3) תקון מעקות בחדרי המדרגות וצביעתם

(4) חדוש צבע הנגרות

(5) הלבנת הגגות.

(ג) לאחר שיבוצעו השיפוצים החד-פעמיים, יכללו השיכונים בתכנית האחזקה השיטתית. ועדה מקצועית-טכנית תגדיר את האלמנטים שיכללו בתכנית לאחזקה שיטתית ואת המועדים הקבועים מראש ובתדירות מוגדרת לבצוע סעיפי הפעולה. רצ"ב כנספח א' שיוטת סעיפי אחזקה, תדירות בצוען המוצעה והוצאותיהן המשוערות, שתוכל לשמש בסיס לעבודת הוועדה המוצעת כנ"ל.

(ד) יש להבטיח את כסוי הוצאות האחזקה והשרותים על ידי תוספת תשלום לשכר-הדירה או הפרשת אחוז מסוים משכר-הדירה הקיים, או על ידי החתמת המשתכן על התחייבות לתשלום מתאים בחוזה הרכישה.

(ה) יש להביא לידיעת הדייר את האלמנטים הכלולים באחזקה בתוקף החובה המוטלת על החברה על חשבון החלק משכר-הדירה שנועד למטרה זו; במגביל יש לעבד שיטה לחיובם של המשתכנים בעלי הדירות, כפי שיחייב החוק ו/או החוזה עמהם, ולהביא גם זאת לידיעתם.

ס י כ ו ם

עם איסור ההמלצות היסודיות וההנחיות העקרוניות המובאות בדין וחשבון זה על ידי הרשויות המוסמכות בתחום הפיתוח והאחזקה יש לגשת לעיבוד מפורט של כל אחד מהנושאים לתקנונים ולתכניות, כשההמלצות המאושרות משמשות בקווים ועקרונות מנחים.

על החתום: - ש. פוטיק - יו"ר

ה.ג. בוכוולד

מ. ביבר

י. זהר

י. ירון

י. פנס

לוטה: שיוטת סעיפי אחזקה שיטתית
מונעת, תדירות בצוען ואומדן
הוצאות.

10.8.1966
שפ/מב.

(ii) [illegible]

(i) [illegible]

(ii) [illegible]

(iii) [illegible]

(iv) [illegible]

(v) [illegible]

(vi) [illegible]

(vii) [illegible]

(viii) [illegible]

(ix) [illegible]

(x) [illegible]

[illegible]

[illegible]

[

נספח א'

אומדן הוצאות החזקה שיטתית מונעת

... רצ"ב מפרט להחזקה שיטתית והערכה משוערת למחירים המקובלים כיום.
חומר זה יהיה בסיס לקביעת ההוצאות הכרוכות בהחזקה שיטתית.

א. החזקת המבנה וסביבתו	-.42 ל"י
ב. החזקת גינון	-.42 "
סה"כ ...	-.84 ל"י

יוצא איפוא, שהערכה משוערת להחזקה של המבנה, הבית וסביבתו -
-.84 ל"י לשנה בערך.

א. ה מ ב נ ה

לביצוע כל שנה

1. צביעת הגג (תלוי מכמות הקומות בבית)	- .4 - - .6 ל"י

לביצוע כל שנתיים

1. סיוד חדר מדרגות	4.20 ל"י
2. לחצני חשמל	0.40 "
3. ניקוי פנימי של צנורות דלוחין ו- Ø "4 פקקים	0.50 "
סך ביניים	5.10 ל"י

לביצוע כל חמש שנים

1. מרזבים	1.00 ל"י
2. דלתות רשת לשכטים	0.50 "
3. צמנטקוט רק בקומה 1 לנוי	5.80 "
4. צבע פלסטי	5.70 "
5. צבע על פריקסטים	4.00 "
6. חדוש צבע שמן על נגרות חוץ	15.50 "
7. חדוש צבע שמן על מעקות ברזל	4.20 "
8. תקוני טיח	1.70 "
9. תקוני פנלים	0.30 "
10. זפות גג או תקון גג רעפים וצביעת ארגז רוח (תלוי מכמות הקומות מסוצע -.60 ל"י)	25.00 "
	63.70 ל"י

[illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

... [illegible] [illegible] [illegible]

לביצוע כל חמש שנים

1. החזת טיח	7.00 ל"י
2. תיבות דואר	4.00 "
3. תיקון מוזאיקה	0.40 "
4. צבע שמן על צנורות Ø "4	0.10 "
5. כנף לארון חשמל	0.25 "
	11.75 ל"י

ב. השטח הבין-מבני

לביצוע כל שנה

1. צביעת אשפתונים	0.50 ל"י
2. ניקוי השטח כולו	4.00 "
	4.50 ל"י

לביצוע כל שנתיים

1. תקוני ביוב	5.00 ל"י
2. תקוני שבילים	1.00 "
3. מתקני תלייה כבסים	0.60 "
4. מכסאות פחי אשפה	1.00 "
	7.60 ל"י

לביצוע כל שלוש שנים

1. תקון גדרות	1.50 ל"י
2. שוקת בטון	1.50 "
3. מתקני תלייה כבסים	3.00 "
4. תקוני רצוף מדרכה	1.60 "
	7.60 ל"י

לביצוע כל ארבע שנים

1. חגורת בטון	1.20 ל"י

ג. הוצאות החזקה ממוצעת לשנה

1. הדירה	= 3.- + 20.- + 2.50 + 5.-	30.50 ל"י
2. החצר	= 0.30+ 2.50+ 4.- + 4.50-	11.30 "
		41.80 ל"י

[illegible]

1. [illegible]	[illegible]
2. [illegible]	[illegible]
3. [illegible]	[illegible]
4. [illegible]	[illegible]
5. [illegible]	[illegible]
	[illegible]

4. [illegible]

[illegible]

1. [illegible]	[illegible]
2. [illegible]	[illegible]
	[illegible]

[illegible]

1. [illegible]	[illegible]
2. [illegible]	[illegible]
3. [illegible]	[illegible]
4. [illegible]	[illegible]
	[illegible]

[illegible]

1. [illegible]	[illegible]
2. [illegible]	[illegible]
3. [illegible]	[illegible]
4. [illegible]	[illegible]
	[illegible]

[illegible]

1. [illegible]	[illegible]

5. [illegible]

1. [illegible] = [illegible]	[illegible]
2. [illegible] = [illegible]	[illegible]
	[illegible]

..\01

החזקה ממוצעת לשנה ליחידת דיור והחצר לא כולל גינון, שמירה והוצאות אדמיניסטרציה. 42.00 ל"י

ה ע ר ו ת: -

(1) זאת החזקה של דירה בבית בן ארבע קומות.

(2) במקרה של בית בן שתי קומות ההוצאות גדלות באופן ניכר, כי גם שטח החצר גדל וגם שטחי חוץ גדלים.

(3) הוערך שהגדול יהיה ב- 60% - 50%.

(4) החזקה של בית בודד דו משפחתי תגדל ב- 150% לפחות.

(5) הנחה ראשונית היתה שהביוב הוא מרכזי, באם הביוב לוקלי החישוב הוא לגמרי שונה.

נספח ב'

דו"ח הוועדה לבדיקת בעיות גינון בסיכוני עולים

בכתב מינוי נתבקשה הוועדה לבדוק: -

1. את תכניות הגינון הנהוגות במסרד השיכון לגבי סיכון עולים, ולבחון מה האפשרויות להתאמת התכניות לתקציב ההחזקה של חברת "עמידר".
2. מה ההתאמות הנדרשות בתכנית על מנת להבטיח שמוש יעיל בפיתוח על ידי משתכנים, ובהחזקת הגינה.

הוועדה בקרה בשטחי בניה לעולים ואחרים, נהלה שיחות עם מתכנני גנים, וגננים, אחראים על ביצוע והחזקת גינות, מנהל אזור חבות"עמידר", עובדים קהילתיים, תושבים מבוגרים וצעירים.

לאור החומר שנאסף על ידי הוועדה מוגש בזה דו"ח הכולל: -

1. עובדות
2. מסקנות והצעות.

1. ע ו ב ד ו ת

כ ל ל י

1. בהחזקת חב' "עמידר" כעת כ- 20.000 יחידות גינון בסיכוני עולים. הגינות בדרגות שונות של החזקה: החל מגינות שביצוען נגמר לא מכבר, וכלה בגינות הנמצאות לפני הפסקת ההחזקה בגלל ההרס שנגרם להם ע"י התושבים. נוסף ליחידות אלה הפסיקה חב' "עמידר" ההחזקה של כ- 10.000 יחידות גינון נוספות, בעיקר בגלל הרס הגינות.
2. במצב טוב למדי נמצאות גינות המוחזקות בשיתוף עם המשתכנים: או בשיתוף מימון או לפחות, ברצון טוב מצד התושבים. כמו כן נמצאות במצב טוב למדי גינות אשר גודרו בגדר תיל דוקרני בתוך שטח החצר.

א ו כ ל ו ס י ה

3. הילדים בכל הגילים מבלים רוב זמנם בחוץ.
חוסר מגרשי משחקים מתאימים לגילים 5 - 2 ובעיקר 10 - 5, 15 - 10, מצמיד את הילדים לגינות הביתיות אשר בגלל גדלם מאפשרים משחקי כדור, ומשחקי חצר אחרים. במשחקים אלה הם הורסים את הגינה, מלכלכים והורסים את הקירות והורסים את הפתוח הקטה.
4. תשומת לב המשתכנים נתונה בתקופת ההסתגלות והמעבר לבעיותיהם הראשוניות: רהוט, בגוד, חובות, גז, עבודה, וכד'. הם לא מוכנים להתארגן להחזקת הגינה ולו רק על ידי הטבחה על הילדים.

[illegible] 2

[illegible]

[illegible]:-

1. [illegible] "[illegible]".
2. [illegible]

[illegible]

1. [illegible]

[illegible]

1. [illegible] "[illegible]" [illegible] 000.01 [illegible]
2. [illegible] "[illegible]" [illegible] 000.01 [illegible]
3. [illegible]

[illegible]

2. [illegible]
   [illegible] 2 - 3 [illegible] 01 - 2, 21 - 01, [illegible]
3. [illegible]

..[illegible]

5. רוב האוכלוסיה איננה רגילה לגינות ביתיות, ולצמחיה הניטעת בפרט בגינות אלה בארץ. אין לתושבים אלה כל יחס לגינה ולירק.

6. רוב האוכלוסיה לא מבינה ולא מוכנה להדברות לשם החזקת שטחי גינון משותפים. הם מכירים רק בשטח המשתייך למבנה בו הם גרים.

7. שטחי הגינות מלאים ניירות, ופסולת הנזרקים מהמרפסת לגינה.

ת כ נ ו ן

8. אין כל הנחיות מתאימות ומבוססות לפרוגרמה לתכנון השטחים הפנויים.

9. השטחים הפנויים והגינה מתוכננים ברוב המקרים לאחר תכנון הבינוי מבלי תאום בין אדריכל הבינוי ומתכנן הגינון.
תכניות הגינה בצורת תכנון זו, "מובלטת" על השטח מבלי שתהיה אפשרות רבה להתאמה פונקציונלית למנהגי, צרכי, והרגלי האוכלוסיה על גיליה השונים.

10. שטחי הגינה הצמודים למבנים גדולים מידי, מפוצלים, ומקשים על ההחזקה.

11. אין פקוח ובקרה מקצועית מרכזית, ברמה גבוהה (במרכז או במחוזות) על תכנון וביצוע התכנון.

12. אין הגדרה ברורה בין שטחי גינון ושטחים פנויים אחרים להחזקה צבורית, על ידי הרשות המקומית או על ידי חב' "עמידר".

ב י צ ו ע

13. הכנת השטחים לגינון במקרים רבים ביותר הינה בלתי מתאימה. מקשה ומייקרת האחזקה, גורמת לבזבוז מים, ומהווה גורם מסייע להרס הגינה.

ד ו ג מ א:

שטח גינה שיש לבצע על חול סינטטי, או על קורקר או על שטח המכוסה על ידי פסולת בנין, ממלאים בשכבה של כ- 7 ס"מ אדמה מתה שהוצאה בזמן ייסור שטחים מעומק של עד - 2 מטר. שכבת אדמה זו לא מאפשרת קיום לצמחיה, דורשת יותר זבול, יותר מים, ויותר טיפול.

14. אין פקוח מקצועי מספיק על הכנת וביצוע הגינון.

ה ח ז ק ה

15. בכח האדם הקיים כמותית ואיכותית, ונוכח הקשיים הנגרמים על-ידי האוכלוסיה ועל-ידי תכנון בלתי מתאים, רמת ההחזקה היא נמוכה.

16. יש חוסר בפקוח מקצועי ומתמיד על ההחזקה.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

2. מסקנות והצעות

ההצעות המובאות בזה מתייחסות לשני סוגי שיכונים: -

א. ליחידות בשלב תכנון, או לתכנון להבא.

ב. ליחידות שבניתם נגמרה ותכניות הגינון מוכנות, או יחידות הנמצאות בבניה.

א. יחידות בשלב תכנון, או לתכנון להבא

1. יש לקבוע תקנים ופרוגרמות לניצול השטחים הפנויים, על ידי עריכת סקר ומחקר מפורטים.
2. תכנון השטח הפנוי והגינה חייב להעשות בד בבד עם תכנון הבינוי, ובשיתוף הדוק בין מתכנן הביצוי והגינון.
3. יש להקטין עד למינימום את שטח הגינה הצמוד לבית, ולהקצות בממוצע כ- 25 מ2 שטח גינה ליחידת דיור בקומות, במקום ממוצע של 65 מ2 שטח גינון צמוד כנהוג עד כה. במקום הגינות הגדולות הצמודות למבנים, יש לתכנן ולבצע ליד כל קבוצת בתים גינות עם מגרשי משחקים מתאימים לכל הגילים, ונוחים לגישה ולשימוש.

ה ע ר ה:

בביצוע והחזקת שטחים אלה אפשר לשתף רשויות מקומיות וגורמים אחרים.

4. בשלב ראשון עם גמר המבנים יש לבצע רק את הפיתוח הקשה סביב הבית, לשמור על החזקתו התקינה ולהרגיל התושבים לשמירה על הפיתוח הקשה.
5. בד בבד עם ביצוע הפיתוח הקשה יש לבצע הגינות המשותפות ומגרשי משחקים.
6. את הגינות ליד הדירות לבצע רק לאחר גמר מגרשי המשחקים, וזאת במגמה להקל על עומס השימוש בגינות הביתיות. כמו כן יש לנסות להגיע להדברות עם התושבים בענין ההחזקה.
7. שטח הגינה לכל מבנה חייב להיות צמוד ומוגדר. לא לתכנון שטחים משותפים לכמה מבנים להחזקת הדיירים.
8. יש לצמצם את מספר זני הצמחים על מנת להקל על הביצוע וההחזקה.
9. על משרד השיכון וחב' "עמידר" לרכז ולאמן קבוצת בעלי מקצוע בשטח הגינון בכל הדרגים לשם בקורת ופקוח על התכנון, הביצוע וההחזקה.
10. יש לקבוע פקוח עליון של מתכנן הגינה לתקופה של כ- שלוש שנים, (דבר זה נהוג בארצות אחרות).
11. יש לקבוע תקציב לניהול פעולת הסברה בקרב התושבים בקשר לגינון (על ידי פלקטים, הדרכת ילדים בבתי ספר, פרסים לגינות מוחזקות יפה, כנהוג על ידי משרד השיכון במסגרת ועדת "הנוף הירוק" לגבי יחידות משקי העזר).
12. יש להקפיד ולדרוש ממחזיקי הגינות קדום הרמה של העובדים, ושימוש במיכון.

20/..

[illegible]

[illegible]

[illegible]

A. [illegible]

B. [illegible]

A. [illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

[illegible]

[illegible]

4. [illegible]

5. [illegible]

6. [illegible]

7. [illegible]

8. [illegible]

9. [illegible]

10. [illegible]

11. [illegible]

12. [illegible]

13. [illegible]

14. [illegible]

משרד השיכון

הקריה ד' בשבט תשכ"ז
15 בינואר 1967

לכבוד
מר אבני, ממנכ"ל
גב' רות ריים, ממנכ"ל להמקידים מיוחדים
מר אשכנזי, ממנכ"ל לענייני חברות
מר ארזי , מהנדס - ממונה על מקוח מבנים
מר אלברט לוי, "עמידר"

הנידון: מעמד השיכונים

בעקבות הסכום של מגישתנו האחרונה, ר"ב הפרסומים מבאים הדנים בנושא שבטפולנו:-

1. תזכירי לקראת עריכת חוק אחזקת מבנים (ד"ר שראום).

2. דו"ח של הועדה לבדיקת בעיות פיתוח ואחזקת - בראשות ש. פוטיק.

3. דו"ח שהוגש בפני הפועצה הציבורית לשיכון ודיור -"אחזקת מבנים בישראל".

4. [illegible]

הפרסומים הנוספים ישלחו בהקדם.

כ"כ ברצוננו להסכיר שבמגישתנו הבאה נדון בעיקר בשאלת סוג השיפוצים אותם אנו מעוניינים לעודד.

הישיבה הבאה - ביום ד' 19.1.67 בשעה 11.30.

ב ב ר כ ה ,

דליה כדורי

לשכת היועץ המשפטי
משרד השיכון
דצמבר 1964

ת ז כ י ר

לקראת עריכת חוק אחזקת מבנים

1. מחקרים בישראל והצעות תושבי המדינה

א. הבעיה של אחזקת מבנים שימשה נושא לדיון מפורט בועדת המחקר של המכון לחקר הבנייה והטכניקה של אגודת האינג'נירים והארכיטקטים בישראל (להלן - ועדת המחקר) אשר פירסמה סקר ומחקר על אחזקת בנינים בשנת 1963. כן נדונה הבעיה במשרד השיכון בועדה אשר מונתה על ידי המנהל הכללי של משרד זה, מר ד. שנה, בנובמבר 1963, אולם ועדה זו לא סיימה את עבודתה ורק הועדה הטכנית שלה (להלן - הועדה הטכנית של משרד השיכון) הכינה דין וחשבון לקראת עריכת הצעת חוק אחזקת מבנים.

ב. שני המסמכים הנ"ל דנו בראש ובראשונה בצד הטכני של הבעיה כגון: פירוש חשיבותה של האחזקה, סיווג בנינים לצרכי אחזקה, סיווג אחזקה לפי תפקידה, השיטות הנהוגות בביצוע עבודות אלו (קבלנות או רג'), נוהלים וארגון הקיימים בעמידר, ברשויות מקומיות ובמשרדי הממשלה. כמו כן פירט הדין וחשבון של הועדה הטכנית במשרד השיכון את עבודות האחזקה העיקריות.

ג. בשני המסמכים הנ"ל כלולים גם פרקים על נוהלי הביצוע פעולות האחזקה בהם אפשר לראות הצעות לקראת ארגון ביצוע האחזקה בעתיד אולם אף אחת משתי הועדות הנ"ל לא דנה על בעית מתן שירותים במבנים. הם דנו בשאלת אחזקת מבנים בלבד.

(1) <u>הצעות ועדת המחקר</u> (עמ' 58 של הסקר והמחקר):

"<u>אירגון מנגנון לניהול עבודות אחזקה</u>

הרשות המרכזת בידה את ניהול עבודות האחזקה (אשר תיקרא להלן "המינהל") תטפל בתחומים הבאים:

7.1. <u>ניהול</u>

(א) ייזום עבודות עקב פניות הדיירים או המשתמשים בבנינים.

(ב) עקב דווחי הצוות הטכני, המבקר בקביעות בבנינים, יחליט "המינהל" על ביצוע עבודות, גם אם לא יהיו לגביהן פניות מצד הדיירים.

(ג) עבודות האחזקה המונעת ייעשו ביוזמת "המינהל" בהתאם לתקנים שייקבעו על ידו. תקנים אלה יותאמו לצורכי המבנים אשר בטיפולו.

7.2. <u>תקציב</u>

על "המינהל" להכין את הצעת התקציב הדרוש לעבודות אחזקה לשנה מראש. "המינהל" יקבע את חלוקת התקציב לקבוצות המבנים שבטיפולו ויפקח על אופן הוצאתו לפי הדווח השוטף המתקבל מהמבצעים.

לאור הנסיון שהצטבר ביחס לרשויות המטפלות באחזקה, מסתבר כי הפעולות הנ"ל, של הכנת התקציב, חלוקתו והפיקוח על ביצועו, חייבות להיעשות ע"י "המינהל" המטפל בפועל באחזקה ולא ע"י גורמים אחרים. בכדי להשיג תיאום מלא עם הדיירים, או המשתמשים בבנינים, ועם הרשות המוסמכת לאישור התקציבים יש לעמוד בקשר עם כל הגורמים הנוגעים בדבר, בזמן הכנת והצעת התקציב וחלוקתו. אולם זכות ההכרעה הסופית בדבר אופן חלוקת התקציב וכל הנוגע לביצוע העבודות, חייבים להישאר בידי "המינהל".

7.3. <u>תיאום</u>

על "המינהל" לתאם בין כל הגורמים המתכננים והמבצעים את עבודות האחזקה וכן להשלים את הקשר עם הדיירים או המשתמשים בבנין. "המינהל" ייעזר ע"י צוות טכני וצוות אדמיניסטרטיבי.

<u>הצוות הטכני</u>

הצוות הטכני יורכב ממהנדסים וטכנאים שמתפקידם לבדוק את הבנינים ולקבוע מבחינה טכנית את נושאי עבודות האחזקה והיקף

הצרכים. על הצוות הנ"ל לספק את כל הנתונים הטכניים הדרושים לצורך הכנת התקציב ע"י "המינהל". הצוות הטכני יכין את התוכניות, המיפרטים והכמויות לצורך ביצוע העבודות, אם העבודה מתבצעת ע"י קבלני חוץ הנבחרים על פי מיכרז. לאחר מסירת העבודה לקבלן, על הצוות הטכני לפקח על הביצוע בשטח, כמו כן, עומדות לרשות הצוות הטכני מחלקות או מדורי אחזקה, המבצעים עבודות בעצמם באמצעות צוותות בעלי מקצוע ופועלים, והם מצויידים בכלים הדרושים ובמחסנים של חומרים שונים בכמויות ובסוגים ההולמים את העבודות. גודלו ואופיו של הצוות הטכני צריך להלום את הסוג ומספר בנינים בהם הוא מטפל. רצוי שלכל קבוצת בנינים או אזור גיאוגרפי ימונה צוות טכני נפרד. יש לציין כי ברמתו המקצועית של הצוות הטכני ובדרגת תיאומו עם גורמים אחרים ע"י "המינהל" תלויה במידה רבה רמת האחזקה של הבנינים .

<u>הצוות האדמיניסטרטיבי</u>

ליד יחידת "המינהל" וליד כל צוות טכני, חייב להימצא מנגנון אדמיניסטרטיבי מתאים אשר עליו לבצע את פעולות העזר הבאות:

(א) הנהלת החשבונות.

(ב) ניהול ורישום ההתכתבות הפנימית והחיצונית.

(ג) ניהול כוח-האדם של היחידה.

(ד) עיבוד הדווחים מהיחידות לצורך הוצאת מסקנות ע"י "המינהל".

(ה) ביצוע התשלומים.

(ו) ניהול ארכיונים.

(2) <u>הצעות הועדה הטכנית של משרד השיכון:</u>

<u>"נוהל לביצוע פעולות אחזקה:</u>

1. אין לבצע שום עבודת אחזקה ואין לחייב את המחזיק במבנה בביצועה בלי בדיקה מוקדמת של אדם שהוסמך לכך.

2. הסמכות לבצע בדיקות ולקבוע תיקונים הוענק למהנדסים שיוסמכו לכך על ידי שר השיכון והם יהיו רשאים להסמיך למטרה זו מהנדסים בשרות המדינה, בשירותם לגופים ממלכתיים או חברות ממשלתיות, או בשרותן של הרשויות המקומיות.

3. בדיקה גופה של כל מבנה ומבנה ובדיקת סביבתו הבוצע על ידי מהנדס מוסמך כאמור בסעיף 2 או על ידי בא כוחו, החייב להיות מנהל עבודה מוסמך או טכנאי בנין מוסמך, בהתאם לסוג והיקף של בדיקה וכמו כן מצבו של המבנה.

4. בדיקות שוטפות של מבנים תבוצענה כאמור פעם אחת בשנה; רצוי לפני עונת הגשמים.

הבדיקה תכלול את כל חלקי המבנה וסביבתו בהתאם לאמור בפרק ב', תוך שימת דגש במיוחד על:

א. יציבות המבנה,
ב. מערכת הביוב,
ג. מצב אטימות של הגג והקירות,
ד. מצב החצר כולל הגינה.

5. אחרי כל בדיקה יערוך הבודק דין וחשבון הכולל תאור כללי קצר של מצב הבית וסביבתו, וכמו כן פירוט התיקונים הדרושים, כמויות העבודות הדרושות והערכה כספית.

הדו"ח יועבר לאנשים החייבים בביצוע התיקונים על פי החוק.

6. אם פי שחייב בתיקון על פי החוק, לא יבצע אותו בזמן שנקבע לכך יבוצע התיקון על ידי הרשות המוסמכת לכך על חשבונו של החייב בתוספת הוצאות הטיפול וכו'."

עד כאן הועדה הטכנית של משרד השיכון.

ד. אין בשני המסמכים הנ"ל ובהצעות המובאות בהם, כל ניתוח, הצעה או חיפוש אחרי פתרונות בשטח המורכב והמסובך ביותר של הבעיה: בשטח המשפטי, לניתוח הצד המשפטי חשיבות ראשונית במעלה לאור העובדה שהכוונה היא להטיל חובת אחזקה שלא ביחסים בין אזרח ואזרח - בעל הבית ודייר או שותף ושותף בבעלות - אלא ביחסים בין השלטונות לבין האזרח עליו חוטל חובה זו עם כל הנובע מזה והכרוך בזה: הטלת סנקציה פלילית במקרה של אי מילוי חובה זו, סמכות לבצע עבודות אחזקה במקום החייב, גביית הוצאות הביצוע, השאלה של חלוקת ההוצאות בין בעל הבית והדיירים או בין בעלים משותפים, הקמת מנגנון לשם פיקוח על הביצוע וכו' ואם הכוונה היא כעת למצוא פתרון גם לשאלה של מתן שירותים, מתעוררות בעיות נוספות לא מעטות ולא פשוטות.

ה. לאחר פרסום הודעות העתונים יומיים על כוונת המשרד ליזום חקיקת חוק אחזקת מבנים, נתקבל מספר רב של מכתבים ובהם הצעות שונות, אולם הן רובן ככולן מצביעות על הליקויים והקשיים הקיימים במציאות מבלי למצות את הבעיה עד תומה ובפרט הצד המשפטי שבה.

יש לציין שארגון בעלי הבתים סירב לשתף פעולה אתנו בכלל.

להלן קטעים מתוך מספר הצעות אשר נתקבלו:

(1) <u>מאת ארגון הגנת הדייר:</u>

<u>הצעת ארגוננו היא:</u>

הקמת בתי דין שכונתיים, או אף איזוריים מבין המשתכנים או נציגי הבית המשותף.

זה יהיה בית דין שצורתו בוררות חובה, דיוניו לא פורמליים, רצוי כמובן שכל נציגות תשגר לבית הדין בעלי השכלה ואף השכלה משפטית.

הנציגים הבוררים האלה ידונו בסכסוכים הנוגעים לאחזקת הבית ואף בעוד ענינים הנוגעים בשותפות הגורל שבבית המשותף, נפגשו בעלי השכלה שונה, בעלי תרבות שונה, מנהגים ובעיקר אופי והרגלים שונים, וכך

הבוררים יוכלו לברר גם מי וכמה צריך לשלם עבור תיקון הגג, המדרכה, פחי האשפה, חדר המדרגות וכו', וגם בדבר עריכת נשפיות, רסון הצעקנים, והמפריעים למנוחת השכנים וההופכים את הבית לגיהנום וזה לא פחות חשוב מבחינת הבריאות הפסיכית, הנפשית וכשר העבודה של האוכלוסין וגם משפיע על התיירים, שלא יראו בנו (לא רק מחוץ נימוס של אורחים) מדינה ערבית, לבנטינית עם תושביה, הרעשנים והצעקניים מחוסרי נימוס וחרבות מינימלית של מגורים שקטים כיאה לאומה מתקדמת.

הבוררים הנ"ל, כאשר ידונו על בעיותיו של בית אחד, שאין הם נוגעים בדבר - יעשו זאת באוביקטיביות ובמחשבה ברורה שמחר עלול להיוצר אצלם, המצב, והם גם יהיו זקוקים לבירורים עם השכנים ומשתכנים שלהם.

מעין עזרה הדדית זו שהיא עזרת שכנים לא על מנת לקבל פרס - אנו משוכנעים תביא תועלת ומשחרר את בתי משפט והפקיד המוסמך לפי חוק בתים משותפים אפילו מכמה עשרות תיקים שבכל זאת מגיעים אליו.

כפי שהסברנו הדיון צריך להיות פשוט, בלתי פורמלי, בשעות הערב, אחרי העבודה, ברוח ביתי, של ידידות ושכנות טובה, ואם שני הצדדים יחתמו על פסק הדין או הפשרה של הבוררים - הרי בזה נגמר הסכסוך והליקויים יתוקנו. רצוי שהבוררים יהיו מאותו רחוב או פרבר שמכירים את הבעיות והאפשרויות לתיקון המצב.

והיה ואחד הצדדים לא יהיה מרוצה מפסק הבוררים - בית הדין לסכסוכים שכנים - יועבר הענין עם פרטיכל לבית משפט השלום שישמע אותו בתור המרצה, מדי יום-ביומו, ולא שוב בתור תביעה שבירורה ימשך שנה או יותר והמצב יהיה עוד יותר גרוע.

<u>סעד זמני</u>

אם המשתכן לא ירצה להופיע בפני הבוררים, יש לתת לנציגות הבית הזכות לקבל רישום משכנתא או עיקול זמני על חוב או סכום שלא יעלה על שנתיים של דמי השתתפות בהחזקת הבית וזה ידרבן את המשתכן לישב את הסכסוך במהירות, כי יהיה לו מאוד לא נעים כאשר ימכור את הדירה - המבנה יתברר שלא שילם את חלקו להחזקת המבנים והוא חייב כך וכך כסף לנציגות הבית, או שיבואו מהוצל"פ לעקל (אף בעקול זמני) את הרדיו או המקרקעין.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(2) מאת אינג' אלפרד ברייר:

אני ממליץ לפתור את הבעיה הנ"ל על ידי:

א. למוד הבעיה בחו"ל (רצוי שוויץ, גרמניה, אוסטריה).

ב. קביעת תקני האחזקה ושיפוץ בדומה לאלה שקיימים בארצות הנ"ל.

ג. צוות אחזקה ופיקוח.

ד. בדיקות וביקורת.

ה. קנסות ואיסורים.

א. ל י מ ו ד

על משרד השיכון לערוך ביקורי לימוד בחו"ל של עובדי עיריה בכירים ושל קבוצות מומחים בשטחים: תברואה, אדריכלות, גננות ובנוי ערים.

יש לנצל את הביקורים הללו על ידי לימוד יסודי של :בלוהכרוך באחזקה וכו'.

רצוי ללמוד מנסיונם של ערים שגודלן זהה לערים שלנו.

אולי כדאי נוסף לכך להזמין מומחים מחו"ל לשם ייעוץ.

בימים אלו מנהלת עיריית פריס בעזרת מתקנים חדשים עבודה ענקית של שיפוץ וניקוי חזיתות הבתים. אולי כדאי גם ללמוד מנסיונם.

ב. ת ק נ י ם

1. קביעת תקופות השיפוץ של חזיתות הבתים (בהתחשב באופי וגיל הבית).

2. קביעת אמצעי השיפוץ המתאימים לאקלים הארצי (טיח, צבע וכו').

3. קביעת תקופות הניקוי של חצרות, חדרי מדרגות והסביבה הקרובה.

4. עשית נסיון להכנים לדיירים את תודעת הפרחים וצמחי בית ע"י מתן שתילים והדרכת חינם.

5. (פרחים וצמחים על מרפסות, מיפות לאין שיעור את חזיתות הבתים).

ג. צ ו ר ת

בכל בית, פרטי או ציבורי חייב להימצא באופן קבוע, ממונה על הבית (שמש) בלע"ז -

עליו להיות אחראי על:

1. שמירה על מצב התקין של המבנה, הגן והסביבה הקרובה.
2. נקוי חדרי המדרגות וחצרות.
3. עשיית תיקונים קטנים בשטחים: שרברבות, חשמל, מסגרות ונגרות.
4. מסירת דוחו"ת תקופתיים לממונה השכונה.

מ מ ו נ ה ה ש כ ו נ ה

רצוי שיהיה איש קפדן ובעל חוש אסטטי מפותח. עליו לגור בתוך השכונה שלו, ולהיות בקשר עם מפוני הבתים. עליו גם לתכנו ולפקח על השיפוצים התקופתיים לפי סעיף ב'. בין היתר ממונה השכונה יגיש הצעות בנוגע ל-ישור והרחבת רחבות, הריסת מבנים רעועים, גדור מגרשים ריקים, אסוף יעיל יותר של אשפה וכו'.

על ממונה השכונה להגיש דו"חות תקופתיים לממונה עליו שהוא אדריכל העיר.

ד. ב ד י ק ה ו ב ק ו ר ת

על כל מבנה לא חלוי בגודלו, לעבור בקורת תקופתית, (בדומה לטסט של מכונית). הביקורת התקופתית תערך על ידי ממונה השכונה ועליו לקבוע את השיפוצים שחייבים לבצע.

ה. ח ק י ק ת א י ס ו ר י ם

1. איסור מוחלט נגד חלייית כבסים על מרפסות שבחזית הבתים .
2. איסור מוחלט נגד בניית צריפונים על הגגות והריסתם של הקיימים.
3. חיסול מוחלט של הקיוסקים מקרבת הבנינים הציבוריים ורחובות ראשיים.
4. הריסת מבנים רעועים, ישור רחובות, נטיעת עצים וגידור מגרשים.
5. השלת קנסות והחמרה בעונשים על אי ציות האיסורים הנ"ל.

(3) מאת אינג' ס. כהן (משרד טכני לבנייה):

אחרי נסיון של 14 שנה בשטח עיקוח על הבניה תרשו לי להציע כמה סעיפים שיש, לדעתי, להזכיר בזמן עריכת החוק.

1) את העיקוח על ביצוע החוק יש להטיל על מחלקת התברואה, או מחלקה הטכנית של העיריה, המועצה האיזורית או מקומית אשר מתחת שיפוטה נמצא המבנה, ז.א., על מוסד מקומי קיים ולא על גוף ממשלתי נוסף.

2) החוק צריך לכלול במפורש החזקת מצבות לחללי צה"ל. ידוע לי מקרה בו המצבה שבורה ולא תוקנה במשך שנים.

3) בעל בית חייב לתקן בגוון הקיים כל שטחי טיח פגומים תוך ½ שנה מגריסת הגזק.

4) התקנת מתקני גז או דודי שמש למבנה ידרש אישור מאת מחלקה הטכנית (הנ"ל בסעיף 1). אישור זה ינתן תוך שבוע ימים המורת חשלום היטל עירוני מתאים.

5) אין להבליט צינורות, שקטרם מעל 2.5 ס"מ , מעל קירות החוץ או הגג אלא או צינורות אלו צויינו במפורש בתכנית הגשה לרשיון הבניה. (ראה צינורות מבודדים לדודי שמש בחפית הבנין וכו').

6) מבנים אשר מצב החזקתם מהוה סכנה לציבור יש לסמן בשילוט מתאים ולחדש סימון זה כל שנה בחודש אפריל, אחרי תקופת הגשמים.

7) במעבר ציבורי (בתוך או ליד מבנים) אסור להשאיר שקעים או בליטות אשר מהווים סכנה בחושך, כגון מרצפות חסרות, חורים עקב שקיעת המילוי וכו'.

8) כל מבנה בישוב עירוני יצוין במספר אשר לפי המספרים ברחוב, ולא לפי המספור של בונה הבתים. (ראה שיכונים עם מספרים עד 600 וכעלה).

9) אסור לגרום לגזילות מים או ביוב אשר משאירים שלוליות מעל 2 מ^2 במשך יותר משבוע.

10) בעל בית חייב לסתום במים צמנט כל ברזל זיון אשר נמצא ללא כיסוי בבטון פגום.

11) בליטות שהן גבוהות מ- 3 מ' מעל פני הגג, ושאינן מופיעות התוכניות הגשה לרשיון, דורשות אישור מאת המחלקה הסכנית (הנזכרת בסעיף 1).

12) קיר אשר רטוב במשך יותר מ-½ שנה מהוה סכנה לבריאות הדיירים ויש לתקנו לפי דרישת מחלקת התברואה (הנזכרת בסעיף 1) .

13) הסגל הטכני של המוסדות, הנזכרות בסעיף 1, יתן חינם יעוץ טכני לבעלי בתים אשר יפנו אליו לשם ביצוע התיקונים הדרושים לפי החוק.

(4) <u>מאת מר ברוך גנדז:</u>

א. חובה שכל בית משותף יהיה מיוצג בפני הרשות המוסמכת ע"י ועד נבחר באסיפה כללית ברוב קולות.

ב. ועד הבית יהיה מוכר כנציג החוקי של הבית כלפי הרשות המוסמכת שתטפל בעניני בתים משותפים.

ג. ועד הבית יהיה מוסמך להחליט על שיפוצים ותיקונים שונים בחלקי הבית החיצוניים - בחצר, והחלטת הועד תחייב כל דיירי הבית להשתתף בהוצאות הנ"ל.

ד. כל קונה-רוכש דירה בבית משותף יקבל בזמן הרכישה חוברת ובה ימצא על חובותיו - זכויותיו של בעל דירה בבית משותף.

ה. משרדי ספרי האחוזה (טאבו) לא יעבירו דירה בבית משותף לבעלות חדשה מבלי שהמוכר ימציא אישור מועד הבית שאינו חייב שום כספים לועד הבית, כדוגמה האישורים שעל המוכר להמציא ממשרדי העיריה והארנונה.

ו. כל בעל דירה המוכר את רכושו לבעלות חדשה חובה עליו להשאיר אחוז מסוים מהסכום, לטובת קרן שיפוצים של הבית. גובה האחוז יקבע בעל בית ע"י ועד הבית.

ז. למנות שומטי בתים משותפים כדוגמה שומטי תערוכה, שאליהם יוכל כל ועד - נציג הבית לפנות בכל סכסוך כספי או חברתי המתגלה בבית משותף.

ח. אסור לבעל דירה בבית משותף לשנות צורתו החיצונית של הבית ללא אישור ועד הבית.

ט. אסור לבעל דירה בבית משותף להשתמש לצרכיו הפרטיים בשטחי הבית הציבוריים כגון: שטח הגג - חדר המקלט - חדר הכניסה, החצר - הגינה, חדר המדרגות וכו' בלי אישור מועד הבית.

ג.ב. עד חקיקת החוקים החדשים ע"י הכנסת, הנני מציע לפרסם בעתונות מי הוא הפקיד המוסמך המטפל בעניני בתים משותפים ואיה מקום מושבו, אליו יש לפנות בקשר לבעלי דירות המסרבים להשתתף בהוצאות אחזקת הבית.

(5) מאת מר א. ברנבון:

הצעתי היא שיחד עם חקיקת החוק, יוקם מוסד אשר יקבל על עצמו את אחזקת המבנים, תמורת תשלום חודשי קבוע - כגון "חברת בטח לתקינות הבתים". לחברה המוצעת יוכל להצטרף כל בית, אם רצונו בכך. גובה התשלום החודשי יקבע ע"י שמאי החברה, על פי הערכת אמורטיזציה של הבית. החברה תהיה אחראית לאחזקתו התקינה של הבית, ע"י צוות בעלי מלאכה שיועסק על ידה, ותשלח מדי פעם בפעם מבקר (כגון מהנדס) לבדיקת תקינות הבית ולקביעת עבודות הבדק שיש לבצע בו.

יתר על כן, הייתי מציע שהמוסד יקבל על עצמו, במקרה והשכנים יהיו מעוניינים בכך, גם את הטיפול בנקיון הבית, אחזקת הגינה וכו', תמורת תשלום חודשי קבוע.

הנני משוכנע שסידור זה יתקבל בברכה ע"י הרבה שכנים בבתים משותפים שהנם "בעלי בתים מתוך הכרח", ואין להם הזמן הדרוש לטפל בבית כראוי, וימצא דואג לחלקים המשותפים של הבית (החזית, חדרי המדרגות, חדרי הכביסה, החצר וכו').

במשך הזמן בוודאי יצטרפו להוכניות גם הרבה בעלי בתים פרטיים, מכיוון שסידור זה יבטיח להם הכנסה מחושבת וקבועה מראש, אשר לא השתנה מדי חודש בחודשו בהתאם להוצאות התיקונים אשר עליהם לבצע (ושרבים מהם מזניחים אותם, מחוסר אמצעים).

הטפול המרוכז, בעזרת צוות עובדים קבוע, אף יוזיל בהרבה את הוצאות האחזקה, הגבוהות במיוחד, בגלל הקשיים בהשגת בעלי מקצוע לעבודות השונות.

אחזקת הבתים על ידי מוסד ממשלתי אולי גם תדרבן את המשטרה למנוע חבלות ע"י כנופיות פרחחים, שלגביהם היא "חסרת אונים" - היות והמדובר ברכוש פרטי. (גם זו בעיה רצינית, שראוי להגדיש לה ציון במיוחד).

מאידך לא תטיל התכנית המוצעת כל מעמסה כספית על הממשלה, כי כל ההוצאות תתכסינה ע"י התשלומים החדשיים.

הנני מקוה שהצעתי הנ"ל תתרום להשגת מטרת החוק המוצע, ותחסוך למדינה סכומים עצומים המתבזבזים כיום בגלל אי בצוע עבודות האחזקה במועדן.

(6) מאת מר סטמפלר ארי:

1. כללי:

א. עירוט הר"מ מוגש בהתאם לפרסומכם בעיתונות.

ב. הצעתי מתחלקת לשלשה פרקים והם:

1. אחריות לבצוע האחזקה.
2. סיורים ובדיקת המבנים.
3. ביצוע עבודות האחזקה.

ג. אין הצעתי מוגדרת בצורה טטפטית ודגש הינו למקצוע הנדסי.

2. אחריות לבצוע ופקוח:

א. אחריות לבצוע עבודות אחזקה במבנים חלה על בעל המחקן בלבד.

ב. פקוח על אופן וצורת הבצוע ודווחים בהתאם הינה באחריות מחלקות הנדסה של העיריה והמועצות.

ג. כמובן כל פקוח, בדיקה, סיור ודווח, יבוצע בעזרת טופס או טפסים מתאימים.

ד. מכון הוצאות בתיקונים חלות על בעל הבית. הדבר יתאפשר באם, בתוך המס ארנונת-רכוש יגבה גם מס "אחזקת מבנים", ויועבר לחשבון מיוחד של כל בעת בית. במקרה ולאחר תקופה מסויימת יקבל בעל הבית הוראה לתקן, לדוגמה: מרזבים, או יהיה באפשרותו להוציא את הסכום העומד לרשותו ממס "אחזקת מבנים". במקרה של תיקון יותר רציני ולבעל הבית לא יהיו הסכומים הדרושים לבצוע הדבר, תינתן הלוואה מתאימה. כמובן על גודל מס "אחזקת מבנים" ואופן בצועה, הלוואות וכו' יקבע בנפרד ע"י המומחים לכך.

3. סיורים בדיקות:

א. בדיקה יסודית תבוצע בכל בית פעם בשנה, כסיור שגרתי. הבדיקה תהיה מלווה בטופס מתאים ויסודי, ויבוצע ע"י מפקח - מכנאי בנין.

ב. בדיקה נוספת תבוצע בהתאם לבקשת השכנים לבית, או לפי בקשת כל אזרח אשר מצא ליקוי במראה החיצוני של הבית.

ג. בנוסף לנ"ל תבוצע בדיקה שטחית בחזיתות הבתים ע"י מהנדסים המוסמכים לכך, בתקופות הלא קבועות, בהתאם להנחיות הממונה.

ד. בדיקה שגרתית יסודית תבוצע במתקני הבית לפי פירוט כדלקמן:

1) בדיקת נזילות בצינורות מים החיצוניים מעל הקירות וגילוי נזילות בקרקע.

2) בדיקת שלימותם של מתקני ביוב, תאי בקורת, ואביזרי ביוב מול הקירות.

3) בדיקת איוורור מתקני ביוב.

4) בדיקת שלימות הצבע בצינורות החיצוניים פרט לגלבנים.

5) בדיקת פני שטח החצר (באם אין בורות, עשבים, וארגזים וציוד, היכול לשמש לזהמה), כמו כן פני המדרכות בחצר וליד הבתים.

6) בדיקת פני השטח מסביב לבית ולידו.

7) בדיקת קירות חיצוניים לשם גילוי כתמים, סדקים, התפוררות הטיח (כולל מרפסות), גילוי כתמים חשודים (כגון רטיבות תמידית, או כתמי זפת, פיח, צבע ועוד בגודל מעל 200 ממ"ר).

8) דיווח מיוחד (טופס נפרד) יוגש עבור פני הקיר של חזיתות הבית. לשם קביעת סוג פני הקיר: באם טיח רגיל, מוחז, גוון, סיוד, שיש, אבן, בטון, וכד'. בקשר לטיפול בסעיף זה הינו בידי הממונה על אחזקה, אישית.

9) בדיקת פינות הבית ופינות בכניסות לבית, ליד מרפסות ופתחים, וכל פינה אחרת לשם גילוי שברי טיח, בניה וכד'.

10) בדיקת שלמות הנגרות או מתכות של חלונות, הריסים, דלתות.

11) בדיקה, באם קיימת צורה אחידה למעקות המרפסות של הבית, גגון אחיד של פני הקירות במרפסות <u>בחזית הבית כלהד</u>.

12) בדיקת שלמות הגדר.

14 ./.

13) בדיקת שלימות המרזבים.

14) גילוי חוטי חשמל מוזנחים , מעל הקירות או קוי אויר.

15) גילוי עצים הלא מאפלים ומסכנים יסודות הבית, ולבית עצמו (כגון ענפים נשענים מעל הגגות).

16) גילוי חוספות, סכסות מכל הצורות, בנויים ליד הבית ולא קיבלו אישור מתאים להקמתם.

17) בדיקת מיקום, והתאמתו של מחי אשפה, ושלימותם של הדירות.

18) בדיקת שלימות חדרי המדרגות, דלותות ראשיות של הדירות.

19) בדיקת שלימות ארגזי רוח, גגות רעפים, אסבסט וכד'.

20) בדיקת קונסטרוקציות הבית המוקם מפלדה, עץ, אסבסט, לשם גילוי רקבון בעץ, חלודה מוזנחת בפלדה ועוד.

21) בדיקת ניקוי חצר הבית.

4. <u>בצוע עבודות אחזקה:</u>

א. לאחר גמר בצוע הטיור, יועברו הטפסים לממונים והעתק ימסר לבעל הבית.

ב. ממונה על האחזקה באיזור מסוים יעביר הוראות בצוע תיקונים לבעל הבית ויציין סדר עדיפויות ועיתויי גמר.

ג. כמו כן ימסרו כתובות ושמות של קבלנים, מהנדסים, לכל בעל בית שיבקש זאת.

5. <u>שונות:</u>

א. אין הממונה לאחזקה אחראי לטיב הבצוע עבודות כלפי בעל הבית או כל גורם אחר.

ב. הממונה ידריך כל אזרח, בקשר לביצוע אחזקה, בענפי הנדסה, מנהלה - פניות הקשורות בקבלת הלואות, אישורים מתאימים וכו'.

(7) <u>מאת מר א. קניגספלד:</u>

אחרי סיור שעורכים במדינתנו, אפשר לציין שמרבית החנויות והבתים נמצאים במצב של הזנחה ולכלוך. לדעתי הרושם שמקבל תייר בסיורו בארץ אינו אותו הרושם אחרי סיור בארצות אחרות.

עד כמה שידוע לי ישנו חוק או מנהג שכל בעל חנות או בעל דירה, המעונין לבצע שיפורים, חייב תחילה לקבל אישור מהעיריה והעיריה נותנת אישור זה רק אם צורפה לבקשה חתימת ידו של בעל הבית. חתימה זו ניתנת רק בצירוף חשלום ובדרך כלל חשלום סכום גבוה למדי.

עקב סידור זה, אין בעלי הדירות או החנויות ששים לשפר את רכושם הזמני.

הצעתי היא לשנות את החוק הנ"ל בצורה הבאה:

הבקשה שמגיש בעל הדירה/חנות עוברת ישר לעיריה וזו תתן את הסכמתה ללא חתימת ידו של בעל הבית.

משוכנע אני שאם אמנם יתבצע חוק כזה, חמישים אחוז מבעלי הדירות/חנויות במדינה ישפרו במהרה את רכושם.

ונוסף לכך, אני מציע, שבעל הבית ישתתף בהוצאות הכרוכות בשיפורים אלו לאחר הסכמת העיריה.

(8) מאת מר היים ריכטר:

הצעות

א. יש לחייב את בעלי הבתים להפריש חלק מדמי המפתח שהם מקבלים מדיירים מתחלפים ל"קרן אחזקת הבית".

קרן זו תנוהל ע"י הרשות המקומית בשתוף עם התאחדות בעלי הבתים. הסכומים הנרכשים לקרן זו, יהיו פטורים ממס הכנסה.

ב. יש לחייב את הדיירים להשתתף בהוצאות האחזקה באחוז גבוה במסגרת החוק המוצע.

(9) מאת שופט בית המשפט העליון מר א. ויתקון:

הנני מקבל בברכה את הזמנתכם לציבור להציע הצעות בקשר לחוק לאחזקת מבנים שאתם עומדים להציע לממשלה ולכנסת.

הצעתי היא להחמיר באופן ניכר את התנאים, בהם יהא מותר לקבלני חפירה לעשות פיצוצים בקרבת מבנים קיימים. לפי נסיוני האישי שוררת בשטח זה הפקרות גמורה במדינה. בחדשים האחרונים הולך ונבנה בית (וילה) על יד הבית שלי

(שבירושלים, קרית היובל, רח' שמריהו לוין 17). הזהרתי את הקבלן, והוא הבטיח לי וליתר השכנים, שלא יגרום כל נזק לבתים שבסביבה, ואף על פי כן נסדקו רוב הקירות הפנימיים שבביתי כתוצאה מהפיצוצים שבוצעו - כך צריך להניח - כתוך שימוש בכמויות חומר נפץ מוערזות. אותה רשלנות ולא-איכפתיות של הקבלן גרמו נזק גם בבית שעל ידי (מס' 15).

פניתי בענין זה למשרד העבודה, למחלקת מהנדס העיר שבעיריה וגם למשטרה, ורק זו האחרונה השתדלה לעזור בענין. יתר הגופים - עד כמה שידוע לי - לא נקטו באמצעים ממשיים כדי לשים קץ לפעולות הקבלן, שהמשיך בשיטתו על אף הנזק שכבר נגרם.

הצעתי היא להטיל איסור גמור על ביצוע עבודות כאלה, פרט בנוכחות של מפקח מטעם משרד העבודה ובהתאם לתקנים שייקבעו לצורך כך בתקנות.

(10) <u>מאת מר הלמן:</u>

הנני מתייחס למודעתכם בעתונות בקשר להצעת חוק לאחזקת מבנים.

ברצוני להצביע בעיקר על הקשיים באחזקה תקינה של הרכוש המשותף בבתים משותפים, היות ולא תמיד יש לועדי הבתים האפשרות המעשית להטיל את מרותם על בעלי הדירות או הדיירים ששכרו דירות בודדות מבעלים שונים בבית משותף.

הנני מציע לבדוק את האפשרות של הקמת חברות ללא מטרת רווחים בפקות צבורי ובמסגרת הרשויות המקומיות, שמתפקידן יהיה לטפל בנקוי, אחזקה ותקונים של הרכוש המשותף כדי לשמור עליו תמיד במצב תקין.

כל דייר או הבעלים, כפי שייקבע, הגר בבית הרשום כבית משותף, יהיה חייב להתום על חוזה שרות עם החברה הצבורית ולשלם את התשלום החדשי בעד שרותים, כפי שייקבע מזמן לזמן ע"י הרשות המקומית. את הגביה בעד שרותים אלה אפשר לבצע במסגרת הגביה בעד אספקת מים.

כמו כן יש לאפשר לחברות אלה לחייב דיירי בתים משותפים בתשלום בעד תקון נזקים שנגרמו על ידם בזדון לרכוש המשותף.

17 ./.

(11) מאת מר א. שראל:

להקים חברת ביטוח ממשלתית לשם ביטוח קיבוצי (קולקטיבי) של כל הבנינים שהוקמו ממשרד השיכון של ממשלת ישראל - אשר תגבה פרמיות לבטוח הדירות - בתקופות קבועות כגון באופן חדשי, כל חודשיים, באופן תלת-שנתי - מראש.

הביטוח יכלול: ביטוח של דירה עצמה, בטוח צד שלישי, להוציא בטוח נגד הרעש (רעידת אדמה) ובטוח נגד שטפונות.

הבטוח יהיה בתוקף החל מיום בו נמסר המפתח לדייר. האחראים להמשכיות תשלומי הפרמיות יהיו ועדי הבתים המשותפים.

אשר לשיכונים שהוקמו מטעם הקבלנים הפרטיים - להציע כי הבטוח ייעשה מטעם חברות בטוח פרטיות על ידי הקבלנים עצמם ויועבר לרשות ועדי הבתים.

בנוגע לשיכונים שהוקמו מטעם ההסתדרות העובדים הכללית, הייתי מציע להגיש הצעה לחברת בטוח "הסנה" לטחוח מחלקה מסוג הנ"ל. גם כאן יהיו ועדי הבתים אחראים להמשכיות השילומים. כל העקרונות האחרים כנ"ל.

הייתי אף מציע ליזום ביטוח של בתים השכורים (דירות שכורות) על בעלי הבתים יהיה לדאוג לכך שיגבו את הפרמיות ביחד עם שכר הדירה.

עלי להעיר דווקא בנוגע ..... לשכר דירה לדירות שכורות הוא כה זעום שאינו מאפשר לבעלי הבתים לשלם את ההצאות ההחזקה של הבתים (חזית הבית היא לרוב רובה מוזנחת מאוד. לא קיימת קרי בדק בית ולכן הבתים הם במצב רעוע מאוד. בטוחני כי בעלי הבתים לא יתנגדו לבטוח כזה.

לכן הייתי מציע להקים קרן שניה "קרן בדק הבית" אשר תאפשר שיפוץ הבתים המוזנחים ותתרום על ידי כך לשיפור העיר כולה.

כאן חושבני שאין צורך בהסברים מיותרים. הסיבה פשוטה. כעבור מספר שנים יהי צורך לבצע סיוד של החזית גם של הבתים החדשים. על מנת לחסוך לכל הגורמים את הטירדה סביב להלוואות המשכנתאיות למטרות דומות. הריבית על ההלואה משכנתאית היא גבוהה ועובדה זו מכבידה עד מאוד על הדיירים להחליט לקחת הלוואה. בעזרת החוק "בטוח חובה" של השירות או על ידי הקמת "קרן בדק הבית" יושג דבר אחד: הדייר ימשיך לשלם פרמיות לפי החוזה יהיה מה שיהיה (יבוא מה) הדיירים לא יועמדו בפני הפתעות בלתי נעימות ולא ייפגעו מבחינה כספית והטיח בבתים יהיה תמיד כשורה!

עלי לציין בהזדמנות זאת שיש להבחין בין שני מושגים שונים. חידושים חיצוניים ופנימיים בבתים ותקון טיח וסיוד חדר המדרגות. למטרת החדושים יצטרכו הדיירים להעזר בהלוואות משכנתאות כמו עד עכשיו - אולם תיקוני חזית על מנת להבטיח שיפור הערים ולערוב למראה החיצוני הראוי שלהן - זאת תהיה מטרה של "קרן לבדק בית".

היעוד של הפרמיות הנ"ל יהיה:

א. לכסות נזקים אפשריים שבדירות;

ב. חיסול משכנות עוני;

ג. שיפוץ ושפור של המראה החיצוני של הבתים ;

ד. תכניות פיתוח הקשורות בדיור וכדומה וכו'.

אולי אפשר לעיין להקמת חברות הבטוח לכל מחוז לחוד, במקרה ואין אפשרות לבצע את הצעתי בממדים כלל ארציים. במקרה זה חברת הבטוח תבוסס על עקרונותיה של אגודה שיתופית ותהיה אחראית רק על המחוז בה היא פועלת. או האם לא היה כדאי להקים בנק ליעדים הנ"ל ?

איננו חושב שיהיה קשה לשכנע את הציבור כי הדבר הוא לטובתו הוא.

באשר לרנטביליות של הצעתי - אני בדיעה כי התקופה הראשונה יהיה "בטוח חובה" רנטבילי בכל עסק בטוח אולם בהתחלת הבצוע יהיה צורך שהפרמיות תכסנה את הגרעון אשר יבוא כתוצאה של תיקונים בבתים הרעועים. עד שלא יתוקנו כל הבנינים הרעועים מבחוץ תכסנה ההכנסות מן הבטוח את הגרעונות מן הקרן ל"בדק הבית" רק בתקופה מאוחרת יותר יתבטאו הרווחים הממשיים.

המראה החיצוני הגרוע והרעוע של מספר גדול של הבתים בערים שלנו דרבן אותי להביא בפניהם את הצעותי דלעיל ואני בטוח כי בסופו של דבר הצעתי תביא ברכה למשק המדינה, כיוון שיהיה אפשר לספוג סכומים גדולים ולהביא אותם ליעדים מועלים למדינה. ואחרון אחרון איש לא יסכן דבר!

עד כאן הצעות תושבי המדינה.

2. אחזקת מבנים במדינות חוץ

א. למדנו מעט מאוד מנסיונן של מדינות חוץ בשטח אחזקת מבנים:

(1) לא קיים קשר עם אנשי חוק ומשפט בחוץ לארץ הבקיאים בשטח זה כדי ללמוד מהם את הפתרונות התחוקתיים שבארצותיהם ובפרט באיזו מידה עמדו במבחן והוכיחו פתרונות חוקיים אלה את עצמם, היכן נתגלו קשיים בהפעלתם וכו';

(2) הספרות בשטח זה אשר עמדה לרשותינו היא מצומצמת, ומביאה את החוקים הנוגעים לענין בצורה חמציתית בלבד או כללית ביותר ויש להתיחס למקורות אלה בזהירות.

ב. להלן מספר דוגמאות מתוך החקיקה במדינות חוץ:

(1) ב צ ר פ ת (מתוך הספר Legislation sur les loyers אשר יצא לאור ב- 1963 בהוצאת העתון הרשמי של הרפובליקה הצרפתית):

(אא) לפי דקרט (Decret) מ- 26 למרץ 1852 ביחס לרחובות עיר פאריס, יש להחזיק חזיתות הבתים במצב נקי, לצבען או לסיידן, לגרדן לפחות פעם במשך עשר שנים על פי צו לבעלים מאת הרשות המוניציפלית.

הסנקציה היא קנס כספי.

דקרט זה או חלק ממנו אפשר להחיל על פי הוראה פרפקטוראלית (פרפקט מתאים בערך לעמונה על המחוז אצלנו עם סמכויות יותר רחבות) על ערים אחרות, על פי דרישתן.

(בב) Code de l'urbanisme et de l'habitation

מעניק לראשי ערים סמכות להורות על ביצוע תיקונים או על הריסתם של מבנים מסוכנים.

(גג) Code de l'administraction communale

קובע כחפקידה של משטרה מקומית - בין השאר - להבטיח נקוי דרכי תחבורה ציבוריים, כמו כן תיקון או הריסה של מבנים מסוכנים.
גם חוק זה מסמיך, את ראשי הערים להורות על ביצוע תיקונים או הריסתם של מבנים מסוכנים כאמור בחוק שצוטט בפסקה (בב) לעיל.

(דד)

Reglement sanitaire de la ville de Paris

מיום 7.5.1936 בסעיפים 100 ו- 101 קובע חובת נקוי חזיתות חיצוניות ופנימיות של מבנים כלהלן:

חזיתות לצד הרחוב ולחצר יש לנקות לפחות פעם אחת כל עשר שנים ואם הן מכוסות טיח או סיד יש לצבוע אותן אחרי נקוי.

חזיתות פנימיות בחצרות מסבה, מחיצות במעברים, חדרי כניסה, מדרגות ופרוזדורים לשימוש משותף יש לנקות לפחות כל עשר שנים ואם הן מכוסות טיח או סיד יש לסיידם.

לא נאמר בסעיפים הנ"ל על מי מוטלות החובות הנזכרות בהם ומה הן הסנקציות של אי מלוי חובות אלו אולם צותר להניח כי החובות הוטלו על בעלי המבנים.

(הה) רצוי לציין בתזכיר זה שבצרפת נקבעת זכותו של דייר להתקין מתקני גז, חשמל וטלפון (סעיף 72 לחוק מיום 1.9.1948).

כמו כן נקבעה זכותו של דייר להרכיב אנטנה חיצונית (קדרט מס. 987 - 53 מיום 30.9.1953).

(2) <u>ב א נ ג ל י ה</u>

בדקתי שורות של חוקים המתייחסים לשיכון (Housing) וביניהם

Housing Act. 1936, Housing Repairs & Rents Act, 1954,
Housing Act, 1957, Housing Act, 1961
W.A. West
The Law of dilapidations

כמו כן עיינתי בספרו של

בו מצוי תמצית הוראות חוקי אנגליה בשטח האחזקה ובמיוחד בפרקים המדברים על אחריות לתיקונים, אולם התברר לי שאין בחקיקה האנגלית הוראות המטילות חובת ביצוע עבודות אחזקה ספציפיות תוך זמנים קבועים כפי שאנו מתכוונים להטיל.

החקיקה האנגלית משתמשת במושגים כלליים כמו:

fitness for human babitations

או

not reasonably ʒuitable for occupation by individuals or households

או

defective

וכו'.

הייתי מסכם את החקיקה האנגלית כך שלדייר ניתנה רשות לבטל את חוזה השכירות במקרה והבית אינו מתאים לדיור בני אדם. לרשויות מקומיות ניתנו שני סוגי סמכויות במקרים אלה: 1) להורות לבעל הבית לבצע תיקונים תוך תקופה מסויימת (עם זכות ערעור) ובמקרה של סירוב מצידו, לבצע עבודות אלו על חשבונו 2) להורות על הריסת מבנה מסוכן.

(3) <u>ב ה ו ל נ ד</u>

באמצעות משרד החוץ קבלנו מאת ה -

Union Internationsle des Villes et pouvbirs locaux.

בהאג, בתרגום לשפה האנגלית, תמצית של ההוראות הנוגעות לענייננו בזו הלשון:

<u>OBLIGATION FOR MAINTENANCE AND REPAIR OF HOUSES,</u>
<u>Civil Law</u> (Par. 1587 etc.)

Each landlord is obliged to maintain the house let out on lease in good condition. He must have all necessary repairs done during the term of lease, except small repairs and with the exception of repairs which the tenant is obliged to do himself according to the contract of tenancy. Is there no such stipulation in the contract of tenacy, then the local usage decides which small repairs are for the account of the tenant. The tenant can demand at the Civil Court the fulfilment of such obligation, but usually he prefers the method offered by the Public Law.

Public Law

The municipality can order the landlord, when requested by the tenant or by the competent government or ex officio, to undertake necessary ameliorations or to carry out works of maintenance and repairs according to the Housing Act (par. 18 to 24a.)
Should the landlord not comply with wuch an order, the municipality can undertake herself the necessary works for the account of the party concerned, according to the Housing Act as well. This is called "Police coercion" (per. 70).

ביחס לסמכותם של הרשויות המקומיות בהולנד היה זה רצוי לקבל פרטים ביחס לביצוע הוראות החוקים הנ"ל. כמו כן האם הן מבצעות בדיקות שיגרתיות, מה הם הקריטריונים לקביעת הצורך לבצע עבודת אחזקה ותיקון: האם הבטחת קיומו של המבנה או כדוגמת אנגליה ה -

fitness for human habitation.

3. דינים במדינת ישראל בדבר אחזקת מבנים, תיקונים ומתן שירותים בהם

א. אין בחקיקה ישראלית במשפט הציבורי הוראות המטילות חובת ביצוע עבודות אחזקה או תיקון או מתן שירותים על בעליהם או מחזיקיהם של מבנים.

לאחר שמבנה הוקם בהתאם לתוכניות בניה שאושרו, לא מחייבים שלטונות המדינה או הרשויות המקומיות את בעליהם או את מחזיקהם של מבנים לבצע עבודות אחזקה בהם, לא באופן כללי ולא בזמנים קבועים או לחת בהם שירותים כגון מאור בחדר המדרגות, נקוי חדר המדרגות, נקוי גג, עשיית גינה וטיפול בה וכו'.

ב. יש לציין כי חוקי עזר של רשויות מקומיות מסדירים חלק לא קטן של שאלות נקיון, מניעת מפגעים ופגיעות בצד האסתטי של העיר, וישנם חוקי עזר אשר:

(1) מטילים על בעלים של בנינים חובת עשיית פעולות מסויימות כגון התקנת כלי אשפה בצורה, בגודל, במספר, במקום ושאר התנאים כפי שנקבעו על ידי מפקח העיריה, כמו כן להתקין קיבול לזבל או לפסולת.

(2) אוסרים לתלות או להחזיק כביסה בגזוזטראות, בחלונות, במרפסות ובכל מקום אחר הפונה לצד הרחוב.

(3) מחייבים התקנת לוחיות מספר על גבי בנין ולהתקין מספר מואר.

(4) בחוק העזר לחיפה (נקוי חצרות וכניסות לבתים) תשי"ב - 1952 נאמר שאם תחליט מועצת העיריה שמילוי החובות המוטלות עליה מחייב אותה לנקות חצר של בנין או כניסה לבנין, יודיע ראש העיר על כך ברבים ולאחר פרסום מודעה כזאת על ידו רשאי מפקח העיריה להיכנס לכל חצר של בנין או כניסה לבנין הנמצאים בשטח עליו חלה החלטת המועצה, כדי לברר את מצב הנקיון ומתאריך שצוין במודעה האמורה כתאריך התחלת הניקוי, רשאי הוא לבצע את הניקוי.

בעד הניקוי ישלם בעל הנכס וכן המחזיק בו אגרת ניקוי.

אין בחוק עזר זה הוראה המחייבת עשיית ניקוי אלא יש בה משום הטלת חובה זו בעקיפין: אם התברר למפקח שהניקוי לא בוצע, רשאי הוא לנקות את החצר או הכניסה ובעד נקוי זה ישלם בעל הנכס וכן המחזיק בו את האגרה שנקבעה בחוק העזר.

(5) יש לציין את חוקי העזר בדבר הריסת מבנים מסוכנים, אולם אין בחוקי עזר אלה כדי לענות על השאלה העומדת בפנינו: לבצע פעולות אחזקה שוטפות שמטרתן היא למנוע היווצרות של מצב מסוכן.

כאמור בפיסקה א' לסעיף זה, אין במשפט הציבורי שלנו הוראות המחייבות את בעליהם או את מחזיקיהם של בנייני מגורים או של מבנים אחרים לבצע פעולות אחזקה שוטפות או תיקונים, או לחת שירותים (ניקוי, מאור וכו') כך שאי מילוי חובות אלו יהווה עבירה עליה ייענשו העבריינים.

יחסים של זכות לדרוש וחובה לבצע תיקונים ואחזקת בניני מגורים הוסדרו בישראל בשסח המשפט האזרחי, דהיינו באותם הדינים המטפלים ביחסים בין אזרח ואזרח ולא בין האזרח והשלטון (המרכזי או המקומי).

(1) מ ג' ל ה:

בשער שישי של קודקס זה נאמר כי בעלי בית מושכר חייבים לתקן את הדברים שקילקולם שולל את ההנאה הראויה ("לתקן את הבית... ואת הדברים שקילקולם מזיק לדירה ולעשות כל יתר הדברים השייכים לבנין").

אם סרבו הבעלים למלא אחרי חובתם "רשאי השוכר לצאת את הבית".

אין השוכר יכול - לפי מג'לה - לחייב את המשכיר לבצע תיקונים על ידי פנייה לבית משפט. במקרה של אי מילוי חובת התיקון, המוטלת אמנם על בעלי הבית, רשאי השוכר לפנות את המושכר, ואם ביצע תיקונים שלא על דעת המשכיר, אין הוא רשאי לדרוש החזרת ההוצאות.

(2) חוק הגנת הדייר, תשי"ד - 1954:

פרק שלישי בחוק זה מדבר על מתן שירותים וביצוע תיקונים במושכר, אולם כבר בסעיף ראשון שבו (סעיף 31) נאמר במעורש ש" הוראות פרק זה אינן באות אלא לקבוע חיובים של בעל הבית כלפי דייר ושל דייר כלפי בעל הבית אם בדירה ואם בבית עסק".

בעלי הזכויות ובעלי החובות לפי פרק זה הם כאמור בעל הבית והדייר בלבד. אין לרשויות מרכזיות או לרשויות מקומיות במדינה סמכות לפי חוק זה לדרוש מבעל הבית לבצע תיקונים בבית או לתת שירותים בו ומובן מאליו שאין להם גם כל סמכות לחכוע אותו לדין ולהעניש אותו על אי מילוי חובות אלו אשר לגביהן קיימת ירידות רק בינו לבין הדייר.

להלן קיצור החובות לפי הפרק השלישי הנ"ל:

(אא) החובות המוטלות על בעל הבית:

(1) להחזיק במצב תקין מתקני המאור הקיימים בכניסה ובחדר המדרגות ולספק להם מאור.

לשאת בשלמותן בהוצאות בקשר למאור.

(2) לנקות את החצר, הגינה, הכניסה לבית וחדר המדרגות, להחזיק במצב תקין את בור השופכין ולדאוג להרקתו התקינה.
לשאת במחצית ההוצאות בקשר לשירותים אלה.

(3) לתקן את המושכר וחלקים אחרים של הבית, לרבות הכניסה, חדר המדרגות והגג בסידה והתיקון דרוש לשמירת בטחונו או בריאותו של הדייר או למניעת סטרד סמנו (פרט לתיקון המצריך עבודות בנייה יסודיות).

לשאת במחצית ההוצאות בקשר לתיקונים אלה.

(4) לשאת בחלק של הוצאות עבור ביצוע תיקונים המצריכים עבודות בנייה יסודיות הדרושות למניעת סכנת חיים, בסידה והדייר ביצע עבודות אלו ובית הדין קובע מה הוא חלקו של בעל הבית בהוצאות בקשר לעבודות בנייה אלו.

(בב) <u>החובות המוטלות על הדייר:</u>

(1) לשאת במחצית של ההוצאות אותן הוציא בעל הבית עבור ניקוי חצר הגינה, כניסה, חדר המדרגות, החזקתו והרקתו של בור השופכין.

(2) לשאת במחציתן של ההוצאות אותן הוציא בעל הבית על תיקון המושכר וחלקים אחרים של הבית לרבות הכניסה לבית, חדר המדרגות והגג כשהתיקון היה דרוש לשמירת בטחונו או בריאותו של הדייר.

(3) לשאת בחלק מהוצאות עבור ביצוע תיקונים המצריכים עבודות בנייה יסודיות.

(גג) במקרה ואחד הצדדים לא עשה את המוטל עליו לעי החוק, רשאי הצד השני לפנות לבית דין לשכירות.

(3) חוק בתים משותפים, תשכ"א - 1961 (נוסח משולב):

(אא) הבעיה העומדת בפנינו מתייחסת קודם כל לאותם החלקים של בית משו תף אשר החוק הגדיר אותם כרכוש משותף והם בלשון החוק:

"כל חלקי הבית המשותף חוץ מן הדירות שבו, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המחיצות שבין דירה לדירה, המסד, חדרי המדרגות, מתקני ההסקה, המים, החשמל, הגג ומתקנים כיוצאים באלה וכל חלק הבית המיועד לשרת את כל הדיירים או מרביתם אפילו היה נמצא בתחומי דירה מסויימת".

(בב) לגבי הרכוש המשותף הנ"ל קובע חוק זה שכל בעל דירה חייב לסמור עליו ולהשתתף בהוצאות הדרושות לבדק רכוש זה והבטחת כל השירותים המחוייבים על פי החוק או המקובלים על פי מנהג, הכל בהתאם לחלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו אלא אם נקבע בהסכם שיעור השתתפות אחר.

(גג) בהתאם להוראות חוק זה יהיה לכל בית משותף נציגות מורכבת מאדם אחד או יותר.

נציגות זו משמשת מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להנהלת הבית המשותף ולבדק הרכוש המשותף והיא זכאית להתקשר בחוזים בשם על בעלי הדירות בענינים אלה.

(דד) מכסוכים בין בעלי דירות ביחס לשמירה על הרכוש המשותף, השתתפות בהוצאות הדרושות לבדק הרכוש המשותף והבטחת כל השירותים המחוייבים על פי החוק או המקובלים על פי מנהג, יובאו להכרעה בפני פקיד מוסמך (מנהל ריכוז הקרקעות, מפקח על ריכוז הקרקעות או אדם שנתמנה להיות פקיד מוסמך על ידי שר המשפטים).

(הה) ביחסים בין בעלי הדירות בבית משותף קובע - בנוסף להוראות החוק, גם הסכם אשר עליו הסכימו הבעלים המשותפים או באין הסכם כזה - מחייב אותם הסכם בנוסח שנקבע על ידי המחוקק בתוספת לחוק.

במקרה וכל בעלי הדירות הם חברים באגודה שיתופית שאחת מטרותיה לשכן את חבריה באותו בית משותף או לספק שירותים לשתכנים בו, רואים את התקנות של האגודה כהסכם לצורך חוק זה.

(וו) חוק זה מטיל, איפוא, על כל בעלי הדירות חובת השמירה על הרכוש המשותף וחובת ההשתתפות בהוצאות הבדק (אחזקה) בהתאם לחלקו של כל אחד ברכוש המשותף הצמוד לדירתו (או בשיעור אחר אשר נקבע בהסכם) אולם גם הוא משאיר להם להחליט איזה עבודות אחזקה, מתי ובאיזה טיב יבוצעו אם בכלל, וכמו כן איזה שירותים ינתנו, למעט שירותים אותם מספקת הרשות המקומית, למעט הוצאת אשפה.

(4) ביחס לחוק הגנת הדייר, תשי"ד - 1954 וחוק בתים משותפים תשכ"א - 1961, מוחר איפוא לסכם במה שנוגע לחובת ביצוע עבודות אחזקה ומתן שירותים, ששני החוקים באלה משאירים לבעלי הזכויות למשש את זכויותיהם על ידי פניות לבתי המשפט או לפקיד שניתנה לו סמכות שיפוטית.

אין לשלטונות מרכזיים או מקומיים זכות להתערב, לכפות ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים או מתן שירותים על צד כלשהו ומובן שאין להן גם זכות להגיש משפט נגד הסרבן ולגרום להענשתו.

ד. (1) לגבי בתים לשכירות בלתי מוגנת (בתים לפי חוק הגנת הדייר (בנינים חדשים)) חלות על בעל הבית הוראות מג"לה לפיהם חייב בעל הבית לבצע תיקונים במושכר השוללים מהשוכר את ההנאה הראויה, אולם לא מוטלת עליו חובה לבצע תיקונים ספציפיים ולספק שירותים מסויימים כדוגמת תיקונים ושירותים לפי חוק הגנת הדייר, תשי"ד - 1954.

(2) מובן מאליו ששום חובת אחזקה או ביצוע פעולות ניקוי לא חלה על בעל הבית המתגורר בו לבד. הוא לא חייב כל חובת אחזקה או שירות לזולת והשלטונות יהיו רשאים להתערב רק במקרה והבית הוא מסוכן, לפי חוקי עזר מקומיים (מפגעים, מתי אשפה וכו'), או לפי פקודת בריאות העם במקרה של סכנה לבריאות.

(3) השאלה של אחזקת מבנים ומתן שירותים מצאה פתרונה החלקי בסקרים בודדים במסגרת של חוזים עליהם מחתימות חברות שיכון שונות את רוכשי הדירות אשר מסכימים שחברת שירותים אשר הוקמה או תוקם על ידי חברת שיכון, תספק להם שירותי חימום, גז, נקיון, גינון, כמו כן עבודות אחזקה שונות.

אין בהסדרים אלה כדי לפתור את הבעיה בהיקפה הארצי, אין להם תוקף של דבר חקיקה ומובן שטמונה בהם הסכנה של הפרה משני הצדדים, הפסקת מתן שירות זה או אחר, ניהול משפטים במשך תקופה ממושכת וכו'.

יחד עם זאת יש להביא בחשבון שהסדרים חוזיים כאלה מתאימים רק להברות שיכון הבונות שכונות שלמות ולא לקבלנים המקימים בתים בודדים ובדור גם שאין אפשרות לחייב בחוזים באופן רטרואקטיבי אנשים אשר רכשו דירות בעבר.

הסדרים חוזיים כאלה אינם יכולים לבוא, במקום הסדר חוקתי כולל.

4. <u>הצעות אשר הוגשו עד כה לתיקון חוקי המדינה</u>

א. הועדה הציבורית לענין שינויים בחוקי הגנת הדייר (הידועה גם כועדת אייזנברג) עמדה בדין וחשבון שלה מיום 23.8.1960 "על התופעה של הזנחת תיקון בתים, דבר הגורר אחריו הרס משק הבתים במדינה וכיעור ושוממות ועריה. הועדה מצאה כי הגורם העיקרי לתופעה זו הוא בכך שאין בעל הבית אשר בדרך הטבע הייב היה לדאוג לשמירת רכושו, יכול לעמוד בהוצאות אלה בגלל הכנסותיו המצומצמות מהשכרת הבית".

הועדה המליצה " על הקמת קרן בכל רשות מקומית שתהיה מיועדת לתיקונים בחלק החיצוני של הבתים וההארות שבאותה רשות מקומית. הקרן לא משמש להיקונים בתוך הבית עצמו וכן לא לתיקונים שבעל הבית או הדייר חייב בהם על פי כל דין אחר בגון חוקי הגנת הדייר, חוקי עזר וכו'. הקרן תמומן על ידי ארבעה הגורמים המעונינים בשמירת הרכוש הזה ומראהו החיצוני והם בעל הבית, דיירי הבית, הרשות המקומית והממשלה".

הועדה המליצה " שייקבע אחוז מסויים מהשווי לצורך ארנונת הרכוש לשם מימון הקרן וכל אחד מארבעת הגורמים האמורים ישא בחלק מהון האחוז שייקבע".

הועדה לא קבעה את גובה האחוז הנ"ל "כי לדעתה גיתנת קביעה זו להעשות רק לאחר בדיקה יסודית של הסכומים הדרושים למטרה זו בכל רשות מקומית" והיא המליצה כי לאחר בדיקה זו יקבע גובה האחוז על ידי הממשלה והכנסת".

לפי הצעת הועדה תנוהל הקרן המקומית על ידי ועדה בה ישתתפו פציגי ארבעת הגורמים המממנים אותה, היא תקבע את סדר העדיפויות בביצוע השיפוצים והיא תטיל על בעל הבית לבצעם לפי הוראותיה מתוך הכספים שיועמדו לרשותו על ידי הקרן.

ועדת איזנברג גם הציעה נוסח פרק חדש בחוק הגנת הדייר, תשי"ד - 1954.
ההצעה הנ"ל של ועדת איזנברג לא נתקבלה על ידי הממשלה.

ב. (1) בחודש יוני ש.ז. הגיש חבר הכנסת ע. דגני לקריאה ראשונה בכנסת הצעת חוק לתיקון פקודת העיריות, 1934. לפי תיקון זה תוענק לעיריות סמכות:

"להורות בדבר סיודם, תיקונם ושיפוצם של בנינים והחזקת חזיתותיהם במצב תקין, וכן בכל הנוגע למימון ההוצאות הכרוכות בכך וחלוקתן".

בדברי ההסבר שלו הדגיש ח"כ דגני שבעית מימון העבודות הללו וחלוקת הנטל הכספי הכרוך בהן בין הגורמים השונים הבאים בחשבון - בעלי הבתים, הדיירים והציבור (באמצעות השלטון המרכזי והמקומי) היא מן הבעיות הקשות והמסובכות המעונות פתרון.

"קשה להציע פתרון כולל (משתיך חבר הכנסת דגני) אשר יהיה יפה לכל מקום ומקום ועל כן אין גם אפשרות לקבוע הוראות מפורטות בענינים אלה בגוף החוק. מוצע איפוא שתוקנה סמכות כללית לעיריות שעל פיה תוכל כל עיריה ועיריה, במידת הצורך, לקבוע את פרטי ההסדרים, לרבות עניני מימון והקמת קרנות בהשתתפות הגורמים הנ"ל, לפי צרכיה ושיקוליה . . . דברים ייקבעו על יסוד הסמכות הכללית האמורה בחוקי עזר, המעונים כידוע אישור שר הפנים".

(2) בתשובתו בשם הממשלה בכנסת להצעת חוק הנ"ל, ציין סגן שר הפנים בין השאר שסעיף דומה הוגש לכנסת ב- 1961 אולם לא נתקבל אז על ידי ועדת הפנים ובהסכמת הממשלה מאחר וגם הממשלה וגם הועדה של הכנסת לא הצליחו למצוא את דרכי המימון המתאימים כדי לקיים את החובה הזאת.

בהמשך דבריו טוען סגן שר הפנים בשם הממשלה כי מתעורר אצלו ספק באם הפתרון המוצע דהיינו שההסדר ישאר לכל עיריה ועיריה, הוא פתרון אשר קולע למטרה מאחר ופירוש הדבר הוא לא להציע פתרון בחוק אלא להשאיר דבר זה פתוח. הוא חושב שהכנסת צריכה למצוא את הפתרון ולציינו בחוק. אולם על ועדת הפנים לטפל בבעיה זו. "ולראות אולי הצליח ועדת הפנים עכשיו מה שלא הצליחו לפני כמה שנים, למצוא פתרון מתאים לבעייתה המימון".

(3) שר השיכון התנגד בזמנו להגשת הצעת חוק של חבר הכנסת דגני מאחר ו- א) אין להגביל הסדר זה לעיריות בלבד (הצעת דגני באה להוסיף סמכות נוספת לעיריות בלבד;

ב) הסדרים מקומיים יביאו לידי הבדלים בשיעורי שכר הדירה גם בעיריות שונות;

ג) בחוקי הגנת הדייר נקבעה חובת ביצוע תיקונים וחלוקת ההוצאות הקשורות בכך, דבר שהצעת חוק זה לא מביאה בחשבון.

5. ה צ ע ו ת

בקשר לחקיקת חוק זה מתעוררות שאלות ובעיות רבות ומסובכות ואנו מגישים בשלב ראשוני זה לתת תשובה לשאלות אלו ולהציע פתרון לבעיות:

א. האם יש להגביל את ההסדר החוקי לעבודות אחזקת מבנים בלבד או יש להרחיב את תחולתו גם על מתן שירותים?

מטרתו העיקרית של חוק זה היא אחזקת מבנים, דהיינו הטלת חובה לבצע עבודות במבנים ובסביבתם המידית על מנת להבטיח תקופה סבירה של קיום המבנים.

יחד עם זאת אנו מבינים שהמצב השורר בשטח מתן שירותים במבנים ובסביבתם המידית כמו כן במראה החיצוני של מבנים וסביבתם, מחייבים הרחבתו של הסדר הענין מעבר לתחום של אחזקה פיסית של המבנה וזאת בשני כיוונים:

(1) יש להטיל חובת מתן שירותים מסויימים אשר מצד אחד אפשר לראות בהם אולי הרחבת עבודות אחזקה מאחר והן מוסיפות לקיומו של המבנה ומצד שני מעונין בהם הציבור מבחינה אסטטית, סניטרית והרבותית כגון שירותי גינון, מספרים מוארים של בתים וכו'.

(2) יש להטיל איסורים מסויימים שמטרתם היא להבטיח מראה חיצוני אסטטי של המבנה והסביבה כגון איסור הרכבת אנטנות, דודי שמש ומים, ומיכלי גז במקומות שאינם מיועדים לכך.

ברור לנו שבעית מתן שירותים היא לאין שעור קשה ומסובכת יותר מאשר בעית אחזקת מבנים.

לדעתנו אין לכלול בחוק זה או בחוקים אחרים את השירותים שמטרתם העיקרית היא נוחיות הדייר למשל חימום ושירות מעלית ויש להשאיר הסדר שירותים אלה ליחסים שבין בעל הבית והדייר או ליחסים בין שותפים לבית.

ב. האם יש להקים רשות מרכזית ארצית לצורך ביצוע חוק זה?

(1) אדריכל מר יאיר אשר הופיע בפנינו טען כי יש להקים רשות מרכזית כזאת על מנת להפריד בין הרשות המקומית כרשות המוציאה רשיונות בנייה לבין הרשות המפקחת על רמת הבנייה; הוא גם הציע שייקבע בחוק כי אין לאכלס מבנה אלא לאחר שרשות ארצית לאחזקת מבנים הוציאה היתר המרשה את האכלוס.

הוספת רשות זו והצורך בקבלת היתר אכלוס, יחייבו לדעתו גם את הבונים וגם את הרשות המוציאה רשיונות בנייה, להקפיד על רמת הבנייה.

(2) ועדת המחקר של הטכניון וגם הועדה הטכנית של משרד השיכון מציעות הסדר מרכזי אולם מבלי להיכנס לפרטי הארגון, המעמד החוקי, הסמכויות והמימון.

(3) מר ברנבון אשר הגיב על ההודעות בעתונים מציע הקמתו של מוסד אשר יקבל על עצמו אחזקת מבנים חמורה ושלום חדשל קבוע.

(4) שקלנו את הנימוקים בעד ונגד הקמת רשות אחזקה מרכזית.

(אא) בעד הקמת רשות כזאת מדברים בעיקר שלושה נימוקים:

(1) הבעיה היא ארצית בחשיבותה ובהיקפה.

(2) ישנם לא מעט ישובים אשר מבחינה ארגונית והפרט מבחינת כח האדם המקצועי והמנהלי אינם מסוגלים לקבל על עצמם ביצוע חוק אחזקת מבנים.

(3) התפתחות הארץ, עידוד האוכלוסיה וזרם העליה יחייבו בשנים הבאות הקמת ישובים חדשים אשר לא יהיו עוד במשך שנים מסוגלים לקבל על עצמם הפקידים לפי חוק זה אולם יש לדאוג למבנים בישובים אלה משעת הקמתם.

(בב) ואלה לדעתנו הנימוקים נגד הקמת רשות מרכזית:

(1) הקמת רשות כזאת תחייב מנגנון גדול אשר יצטרך לדאוג לביצוע החוק בכל ישוב וישוב (ערים, מועצות מקומיות וכו'), להגיש משפטים נגד עבריינים, ולבצע עבודות אחזקה במקרה של אי ביצוע על ידי בעלי המבנים או המחזיקים בהם.

בשטח מתן שירותים בכל מבנה ומבנה לא נראה לנו בכלל שרשות כזאת תוכל לקבל על עצמה כל תפקיד שהוא.

(2) לרשות כזאת יש להבטיח מקורות מימון.

(3) יש לנו חשש רציני שרשות כזאת תתנגש פעמים רבות עם הרשויות המקומיות, תוכניותיהם וסמכויותיהם וזאת גם במקרה והיא תהיה מורכבת מנציגים של רשויות מקומיות שונות.

ג. על איזה מבנים יש להטיל חובת האחזקה וחובת מתן שירותים?

לדעתנו יש להטיל חובות אלו על מבנים בכל בעלות שהיא, פרטית, המדינה, הרשויות המקומיות, מוסדות ציבור וכו' וללא כל הבדל כיצד ליעודם או לשימושם למעשה.

ד. על מי תוטל חובת האחזקה וחובת מתן שירותים?

דעתנו היא שיש להטיל חובת ביצוע עבודות האחזקה וחובת מתן השירותים על הבעלים. שקלנו את האפשרות להטיל את החובות בחלקם על דיירים במבנים מושכרים אולם הגענו למסקנה כי אין להרחיב אלא לצמצם את מטבר האנשים עליהם תוטלנה חובות אלו כדי שעל פי החוק וכלפי החוק תהיה קיימת "כתובת אחת" לגבי כל מבנה, הוא הבעל או הבעלים של המבנה. יחד עם זאת, הנהנה היחיד של אחזקת המבנה הוא המשקיע, דהיינו בעל הבית.

שמנו לב לכך שמאלת ממון הוצאות האחזקה העסיקה בעבר ועדה ציבורית אחת וגם את הכנסת אולם היא לא באה על פתרונה. נראה לנו שעד כמה שמנסים יותר להרחיב חוג המשתתפים הישירים במימון הוצאות האחזקה, אנו מתרחקים יותר ויותר מפתרון מעשי. מסיבה זו אנו מציעים להטיל את החובה הזאת כלפי החוק על הבעלים בלבד. יחד עם זאת יש להבטיח לבעל המבנה כלפי דייריו ולבעל שותף כלפי בעלים שותפים אמצעים מהירים ויעילים לשם קבלת ההשתתפות בהוצאות האחזקה ומתן שירותים.

ה. אנו מציעים שטר השיכון יהיה ממונה על ביצוע החוק:

(1) החוק יסמיך את השר לקבוע מדי פעם בפעם:

(אא) רשימת עבודות אחזקה ושירותים שיש להיתם;

(בב) רשימת הרשויות המקומיות בהם חלה חובת אחזקה וחובת מתן שירותים כולם או חלק מהם או חובת אחזקה בלבד;

(גג) השר יהיה רשאי להוסיף ולגרוע מהרשימות הנ"ל.

(2) הכריז שר השיכון על החלת חובות אחזקה ושירותים או על אחזקה בלבד בשטח רשות מקומית פלונית, תהיה הרשות חייבת, לא יאוחר מאשר 30 יום אחרי הכרזה כזאת לפרסם חוק עזר בו תקבע מועדים לביצוע עבודות אחזקה שונות, בהתאם לתנאים מקומיים למשל: כי סיוד החזיתות יבוצע תוך ..... ימים בשטח הרשות כולה או תוך ..... ימים בחלקים או בשטחים שונים של הרשות או של העיר; איזה צבע או צבעים; כי תוך ..... ימים יש לבצע עבודות גינון אשר יוגדרו ויפורטו בחוק העזר; כי תוך ..... ימים יש לבצע זיפות גגות ..... בבתים מסוג מסוים ותוך ..... ימים בבתים מסוג אחר וכו'.

אנו ערים לקושי בענין הטלת חובה על רשויות מקומיות להתקין חוקי עזר אולם ישנם חוקים בהם מוטלות חובות על רשויות מקומיות. על מנת להבטיח ביצוע חוק זה הלכה למעשה אני בדיעה כי יש לחייב רשויות אלו בתקיקת חוקי עזר כאלה. אין לדעתינו להסתפק רק במתן סמכות לרשויות מקומיות (כדוגמת צרפת והצעתו של ח"כ ע. דגני) ויש להטיל חובה פוזיטיבית עליו.

(3) הרשות המקומית תקבע בחוק העזר גם אופן הדיווח על ביצוע העבודות על מנת לאפשר לה לעקוב האם אמנם בוצעה עבודה מסויימת או לא.

(4) לא תקקה רשות מקומית פלונית חוק עזר לשם ביצוע חוק זה, יהיה שר השיכון רשאי להתקין תקנות לשטח אותה רשות מקומית ותוקפן של תקנות אלה לגבי רשות מקומית זו יהיה כתוקפם של חוקי העזר שהותקנו על ידה: הוא יחייב את חברי המועצה וכן את עובדי הרשות לבצעו.

(5) אי ביצוע עבודת אחזקה כל שהיא יהווה עבירה על חוק העזר(או התקנות). העונשים שמותר יהיה להטילם ייקבעו בחוק והם חייבים לפיות חסורים על מנת להבטיח במידה מכסימלית את הביצוע (כולל קנס על כל יום של שהיה).

(6) ביחס לאחריות פלילית של בעלים משותפים מתעוררת שאלה משפטית רציניה ואנו מזכירים אותה לשלם השלמת התמונה מבחינה משפטית: כל אחד מהבעלים יהיה אחראי לבדו אחריות מוחלטת על ביצוע עבודות אחזקה, והטענה שהוא היה מוכן לבצע את העבודה אולם השותף או השותפים לא הסכים/מו לכך, לא תשמש לו הגנה.

אין אנו רואים אפשרות אחרת להבטיח ביצוע עבודות האחזקה. כאמור, יש להבטיח לשותף שביצע את העבודה אמצעים יעילים ומהירים לקבל מהשותפים האחרים את חלקם בהוצאות.

ו. בבתים לשכירות מוגנת ובלתי מוגנת מתעוררת השאלה של השתתפות הדיירים בהוצאות האחזקה והשירותים אולם בפסקה זו אנו מדברים על הוצאות האחזקה בלבד:

(א) לדעתנו יש להבדיל לצורך בתים אלה בשני סוגי אחזקה:

(1) אחזקה יסודית.

(2) אחזקה שוטפת.

עבודות אחזקה יסודיות הן כל אותן העבודות המכוונות למניעת התמוטטות או הרס המבנה כגון: אחזקה של יסודות הבית, סדקים בקירות חיצוניים, שקיעות יסודיות, מים תת קרקעיים מתחת ליסודות.

עבודות אחזקה אחרות הן שוטפות.

כאמור, תוטל חובת ביצוע עבודות אחזקה גם יסודית וגם שוטפת על הבעלים, אולם ביחס להוצאות יש בדעתנו להבדיל בין שני סוגי עבודות אלה כלהלן:

(1) הוצאות עבור עבודות אחזקה יסודית אני מציע להטיל בשלמותן על בעל הבית;

(2) הוצאות עבור עבודות אחזקה שוטפת יש לדעתנו לחלק בין בעל הבית לבין הדיירים בשעור אשר ייקבע בשלב מאוחר יותר.

ז. אנו מציעים שאישור מאת מהנדס העיר או מאת עובד אחר אשר יוסמך לכך על ידי ראש העיר או ראש המועצה המקומית והמאשר שעבודת אחזקה מסוימת בוצעה בהתאם לחוק ושההוצאות שהוצאו עבורה הן סבירות, ישמש ראיה חותכת לכך שהעבודה בוצעה ושהתובע זכאי להשתתפותו של הנתבע בגובה ההוצאות שאושרו כאמור.

ח. נראה לנו כי סמכות שיפוט בלעדית בענינים אלה, יש להעניק לבתי דין עירוניים ולבתי משפט השלום ללא ערעור.

ט. האם יש לקבוע שהרשות המקומית תהיה רשאים לבצע כל עבודת אחזקה במקרה והחייב לא בצע אותה?

לדעתנו יש להעניק לרשות מקומית סמכות כזאת וכן להסמיכה לגבות את הוצאותיה כפי שהיא גובה מסים.

י. (1) כפי שכבר נאמר, כוונתנו היא, בנוסף לעבודות אחזקה, לחייב את בעלי המבנים גם במתן שירותים אשר אינם לנוחיותו של הדייר בלבד.

(2) יש לציין שמבחינת הביצוע קיים הבדל עקרוני בין עבודות אחזקה לבין שירותים? עבודות אחזקה שוטפת ויסודית אינן מבוצעות מדי יום ביומו אלא מדי פעם בפעם במועדים שונים ואפשר לבצען מדי פעם בפעם בחלקים שונים של ישוב אחד,

ביצוע עבודות אחזקה אינו מחייב את בעל הבית באחזקת כח אדם או בהבטחת כח אדם לעצמו, כמו כן לא מחייב פקוח על ביצוע עבודות אלו את הרשות המקומית באחזקת כח-אדם גדול; אין צורך בבדיקות מידי יום ביומו בכל מבנה ומבנה.

בניגוד למצב אשר קיים בשטח עבודות אחזקה, יש לתת שירותי נקיון חצר, נקיון חדר המדרגות, ניקוי אשפה וכו' מדי יום ביומו ובכל מבנה ומבנה. עבודות אלו מחייבות את בעלי מבנים באחזקת כח-אדם קבוע וכמו כן יהיה גם על הרשות המקומית לבדוק מידי יום ביומו כל מבנה ומבנה ודבר זה יחייב אותה באחזקת כח אדם גדול וקבוע.

אפשר להטיל על בעלי מבנים את החובה על מתן שירותים ולהביאם בפלילים בגלל אי מילוי חובה זו רק אם יובטח להם כח אדם מספיק. לדעתנו על הרשות המקומית לדאוג לכך. אולם לא נראה לנו שהרשות תחזיק במנגנון פועלים קבוע לשם מתן שירותים בכל מבנה ומבנה ומדי יום ביומו והדרך היחידה לכך - הנראית לנו- היא הקמת חברות לשם מתן שירותים אלה: לאחר שתוקם חברה כזאת תהיה הרשות המקומית רשאית להטיל חובת מתן שירותים על שטח הרשות כולו או חלק ממנו ויחד עם זאת לקבוע אגרה אשר תגבה לשם כך מבעלי המתים, על ידי הרשות או על ידי החברה. רק לאחר שחברות אלו תבטחנה אספקה רצופה של כוח אדם והוא יועמד לרשותם של בעלי המבנים, מותר יהיה להטיל חובת מתן שירותים עליהם ולהביאם לדין בגלל אי מילוי חובות אלו.

הסדר זה דהיינו, הקמת חברות שירותים יאפשר גם לרשויות המקומיות לפקח האמצעותן (ניהול יומני עבודה) על מתן שירותים בכל מבנה ומבנה מדי יום ביומו.

מתעוררת גם השאלה: האם אפשר לחייב ישובים חדשים או ותיקים אולם קטנים בהקמת חברת שירותים? לדעתנו, יש להטיל חובה זו על כל ישוב אשר עליו יומל החוק אולם רשויות אלה יכלו לצאת לידי חובה זו על ידי הקמת חברה אחת משותפת למספר רשויות.

יא. כאמור תחווה הטלת חובות לפי חוק זה על בעלי המבנים מעמסה כספית נוספת. על תוצאותיה נצטרך לתת את דעתנו לאחר דיון עקרוני ביחס להצעות במסמך זה, אולם נראה לנו שמבחינה זו יש להבדיל מצד אחד בין מבנים עליהם חלים חוקי הגנת הדייר לבין מבנים אחרים.

לגבי מבנים לשכירות עם דיירים מוגנים, לפנינו שתי אפשרויות:

(א) להבדיל שעורי שכר דירה באופן יחסי או מוחלט, או

(ב) לא להטיל אוק זה על בתים מוגנים עד לבימול חוקי הגנת הדייר (בכללותם או ביחס לסוג של מבנים).

לדעתנו רצוי לדחות תחולתו של חוק זה על מבנים בשכירות מוגנת עד לביטולם של חוקי הגנת הדייר.

יב. תשובה סופית בדבר השפעתו של ההסדר החוקי החדש על החוקים הקיימים נוכל לתת רק לאחר שהענין יטוכם עקרונית במשרדנו ולאחר שנגיע לסיכום על הצד המשפטי והכלכלי עם המשרדים הנוגעים בדבר הן מבחינה חוקים והן מבחינה ענינית ובערש כלכלית: משרד המשפטים, משרד האוצר ומשרד הפנים.

יג. אנו מציעים למנות ועדה המורכבת מנציגי משרד השיכון וכן מר י. נויפלד מחברת "עמידר", הממונה על התקיקה במשרד המשפטים, היועץ המשפטי והיועץ הכלכלי במשרד הפנים וכמו כן נציג או נציגי משרד האוצר.

ועדה זו תפעל בשני מישורים: המשפטי והכלכלי ועל פי דין וחשבון שלה תנוסח הצעת חוק אחזקת מבנים ומתן שרותים, לאחר שהדו"ח יאושר על ידי השר.

יד. מצורפות בזה רשימות עבודות אחזקה כפי שנעטרו לנו על ידי הועדה הטכנית של משרד השיכון וכן על ידי מר אלואיל:

רשימת עבודות אחזקה עיקריות

אשר עובדה על ידי הועדה הטכניות של משרד השיכון

מס' סד'	סוג עבודה ופרט קצר	חיוניות
	אחזקת בתים	
	הערה כללית: בחור יחידה נלקחה בחשבון חדר בשטח ברוטו 25 מ"ר.	
	א. תיקוני גגות	
1.	גגות רעפים, רעפי פרטיל ורעפי בטון	חיוני
	(א) החלפת רעפים שבורים	"
	(ב) סדור רעפים שזזו מהמקום	"
	(ג) החלפת רוכבים	"
	(ד) פריחת טיט ע"י רוכב קיים	"
	(ה) תקון קונסטרוקציות הגג לסלוק שקע או החלפת עצים רקובים	"
	(ו) סדור הבלטה	"
	(ז) תקון דלפה שנגרמה ע"י זיז חשמל או אנטנה	"
	(ח) תקון רולקה מבטון, יוטה וזפת	"
	(ט) מילוי בין הגג והקירות	"
	(י) תקון או סידור ארגז רוח	"
2.	גגות מלוחות אסבסט:	
	(א) החלפת לוחות אסבסט	"
	(ב) החלפת רוכבים	"
	(ג) תקון קונסטרוקציות העץ לסילוק שקע או חלקי עץ רקוב	"
	(ד) תקון דלפה ע"י סתימת חורים	"
	(ה) תקון רולקה מבטון, יוטה וזפת	"
	(ו) מילוי בין הגג והקירות	"
3.	גגות מניר זפת:	
	(א) החלפת ניר קבוע	"
	(ב) תוספת או החלפת סרגלים	"
	(ג) חידוש זיפות	"
4.	פחחות:	
	(א) החלפת או התקנת צינורות גשם בחתכים שונים	"
	(ב) החלפת או התקנת ברכיים, זוגות והסעפויות	"
	(ג) החלפת או התקנת שרוולי כניסה (מרזבים)	"
	(ד) החלפת או התקנת סלים (ספחי חצרה)	"
	(ה) מזחלות בין 2 גגות סדיר או תקין	"
	(ו) מזחלות בין גג וקיר	"
	(ז) תקון צנורות ע"י הלחמה וחיזוק ווים	"

מס' סד'	סוג העבודה ומפרט קצר	חיוניות
5.	בדוק גגות שטוחים:	
	(א) זיפות גגות בבטון אספלט	חיוני
	(ב) זיפות גגות בבטון אספלט כולל יוסה	"
	(ג) זיפות גגות בבטון אספלט כולל סיבטון	"
	(ד) תקון רולקות בבטון, יוסה וזפת	"
	(ה) תקון סדקים צרים ורחבים	"
	(ו) בדוק הגג באספלט יצוק	"
	(ז) בדוק הגג באמולסיה ביטומנית	"
	(ח) בדוק הגג באסקוט	"
	(ט) בדוק טרמי של הגג נגד קונדנסציה	"
	1. קל-קר	"
	2. איטונג	"
	3. בט-קל	"
	4. שכבת חול	"
	5. חקרת בינים	"
	6. צמר סלעים	"
	(י) הלבנת גגות:	"
	(1) סיוד בסיד	"
	(2) רפלקטופיקס	"
	(3) צבע אלומניום	"
	(4) צבע צמנט	"
	(יא) בדוק מסביב לצינורות אויר, עמודי היבור חשמל אנטנות וכו'	"

ב. <u>תקוני קירות כחיצות ותקרות</u>

1.	תקון סדקים:	
	(א) סתימה בטיט צמנט	חיוני
	(ב) סתימת סדקים רחבים בטיט צמנט ובחומר פלסטי	"
	(ג) סתימת סדקים העוברים בשני צדי הקיר בפלסטיק בלבד	"
	(ד) סתימת סדקים בשיטת "החבושה"	"
	(ה) סתימת סדקים בשיטת החבושה ביוסה	"
	(ו) דריכת קירות בברזל עגול ואומים	"
	(ז) דריכת קירות בברזל מעולה	"
	(ח) כרי בטון	"
2.	טפול למניעת חדירת רטיבות דרך קירות חוץ:	
	(א) צבוי בחומרים אוטמים, צבעים צמנטיים	"
	(ב) התזה בחומרים שקופים	"
	(ג) צבוי בקגוטקס	"
	(ד) קירות כפולים	"
	(ה) כסוי תער התפשטות בפח	"
	(ו) כנ"ל חמרים בקירות אבנים בחומרים אוטמים	"
	(ז) טיח חוץ בלתי חדיר לרטיבות	"
	(ח) סתימת חיבור בין משקופים וקיר ע"י מסטיק או כסוי בפח	"

מס' סד'	סוג העבודה ומפרט קצר	היונים
3.	תקוני תקרות:	
	(א) תקון תקרת בטון מזוין ע"י טיוח מחדש	היוני
	(ב) כנ"ל על רשת אקספנדט	"
	(ג) תקרת רשת אקספנדט על קונסטרוקציה עץ	"
	(ד) תקרת מפוליטקס	"
	(ה) תקרה מדיסט	"
	(ו) תקרה מסיבית	"
	(ז) תקרת בטון או לבנים בין פסי ברזל	"
	1. תמיכת הפסים	"
	2. פרוק המלוי בין הפסים ויציקה מחדש	"
	3. תקון תקרה ע"י תקון הטיח	"
	4. כנ"ל על רשת אקספנדט	"
	(ח) תקרת עפר על קונסטרוקציית עץ (ערבית)	"
	1. תמיכת הקונסטרוקציה ע"י פסי ברזל	"
	2. תמיכת הקונסטרוקציה ע"י תמיכות עץ	"
	3. החלפת התקרה בקונסטרוקציה אחרת	"
	4. תקרת עץ על קונסטרוקציה עץ (תקון ותמיכה	"
1.	ג. <u>טיח, ריצוף, צפוי הקירות והצבע</u>	
	תקוני טיח מחפורר ומחלש ע"י תקון טיח:	
	1. טיח חול סיד בתוספת צמנט	היוני
	2. טיח טיט צמנט	"
	3. טיח בתוספת ערב בעל כושר אטימות	"
	4. חומרים אוטמים בתוך צפוי עליון	"
	5. חומרים שקופים רותי-מים	"
	6. התזת צמנט מוקדמת התחיה	"
2.	<u>רצוף במרצפות מוזאיקה</u>	
	1. תקון שקיעות מסיבת שקיעת המלוי ע"י רצוף מחדש	"
	(א) מהתכווצות קרקע חרסית	"
	(ב) משטיפת המלוי	"
	(ג) חוסר הידוק המלוי לפני הריצוף	"
	(ד) מבריחת החול מתחת למרצפות דרך סדקים במסד או מתחת למסד	"
	(ה) מטיט רצוף שהתנפח	"
	2. תיקון רצוף ע"י פירוק הרצוף, יציקת רצפת בטון מזוין ורצוף מחדש	"
	3. תקון רצוף שנפגע ע"י שיפשוף המרצפות ע"י החלפת מרצפות	"
3.	רצוף במרצפות בטון (מדרכה)	
	1. תקון הרצוף ע"י החלפת מרצפות פגועות או שקועות	"
	2. תקון רצוף ע"י החלפה מלאה של הרצוף על שכבת מלוי חדשה	"
	3. כנ"ל סעיף 2 אך בתוספת רצפת בטון	"

מס' סד'	סוג העבודה ומפרט קצר	חיוניות
4.	אחזקת ציפוי הקירות והקרות:	
	(א) החזקת צבע	רצוי
	1. תקון צבע שמן או פלסטי שנפגעו	
	א. מרטיבות	חיוני
	ב. התקפלות כתוצאה"מעבודה טרמית"	"
	ג. התקפלות מחוסר הידבקות שכבת הצבע לשכבה שמתחתיה	"
	(ב) תיקון צבע סיד על קירות והקרות	רצוי
5.	אחזקת צבע גגרות:	
	תקון צבע מתקלף שנפגע מסיבות:	
	1. צבע שנעשה על גבי מרק שטרם יבש	חיוני
	2.צבע שנעשה על גבי מרק שעוביו יותר מ-2 מ"מ	"
	3. צבע שנעשה על גבי עץ רטוב	"
	4. הצבע או המרק מטיב פגום	"
	5. צביעה על גבי שכבת צבע שטרם יבשה	"
6.	צבע על מוצרי ברזל ועל מוצרי מתכות אחרות	
	תיקון צבע ע"י נקוי מוחלט וצביעה מחדש	
	סיבות העגמים הם:	
	1. פגע נמשך בין המים לצבע	"
	2. פני מוצר מלוכלכים או רטובים בשעת הצביעה	"
	3. חלודה שלא נוקה בשעת הצביעה	"
	4. תקון מוצרי ברזל מצופים באבץ, אמיאל, כרום, ניקל וכו'	"
7.	מוצרי אלומיניום מצופים במתכת השומרת על גוונה אלומיניום אנודייז	

ד. <u>גגרות, מסגרות</u>

1.	התפרקות החיבורים בין חלקי הגגרות והקיר	
	תקון ע"י בטון	"
2.	התעקמות של העץ, תקון ע"י החלפת חלקים עקומים	
3.	החלפת ברזול פגום	
4.	החלפת חלקי העץ שנפגעו ע"י הרקבון	
5.	חזוק חיבור בין חלקי המתכת לבין חלקי הבנין האחרים ע"י עגון בעוגנים חדשים	

ה. <u>שלד הבנין</u>

1. החזקת היסודות ע"י:
(א) דאגה לקיום שיפועים סביב הבנין להרחקת מי גשם
(ב) מניעת נזילת ביוב
(ג) סדור קולטי מי גשם
(ד) מניעת חפיחת הקרקע ע"י "ממברנה"
(ה) מניעת סחיפת קרקע בקרבת היסודות ע"י מי גשם
(ו) צפוי ליד קירות הבנין במרצפות בטול או בשכבות אספלט
(ז) בנית קירות וגדרות מסוכנים בפני הרוח.

מס' סד'	סוג העבודה ומפרט קצר	חיוניות
2.	מניעת שקיעות דיפרנציאליות של יסודות:	
	(א) ע"י דריכות;	
	(ב) ע"י תמיכת יסודות נוספים וחיזוק יסודות מעורערים (כלונסאות, החזקת תערובות צמנטיות)	
	(ג) תקון עמודים:	
	1. תקון שכבת הבטון המכסה את הזיון	
	2. הגדלת חתך העמוד	
	3. חזוק העמוד ע"י פרופילי פלדה	
	4. הוספת עמודים	
	5. מסירת עומס העמוד לאלמנטים אחרים	
3.	אחזקת הקירות והתקרות:	
	(א) תקון שכבת בטון המכסה על הברזל	
	(ב) הוספת קורות נושאות	
	(ג) הוספת עמודים וקירות	
	(ד) דירוכות באיזור המחיתה	

ו. <u>חדרי המדרגות, מעליות ומיתקנים משותפים אחרים</u>

1.	התקנת מנקה נעלים	
2.	צפוי הקירות עד גובה המעקות	
	(א) שיש	
	(ב) חרסינה	
	(ג) קרמיקה	
	(ד) מרצפות	
	(ה) טיח מותן	
3.	(תאורה)	
	(א) טבעית	
	(ב) מלאכותית	
4.	התקנת מעקה (גובה מחיחה 90 ס"מ)	
	(א) בטון עם צפוי	
	(ב) ברזל עם צביעה	
	(ג) מעץ	
5.	מדרגות:	
	(א) תקון שפשוף במדרגות בטון	
	(ב) תקון מדרגות עץ	
6.	סיוד חדר המדרגות ודאגה לנקיון	
7.	אחזקת מעליות	
8.	מיתקני חוץ משותפים:	
	(א) תקון המעקה במרעסות;	
	(ב) חדוש צבע המרפסות בגוון אחיד לכל הבית	
	(ג) גוון הנגרות בחוץ	
	(ד) סיוד קירות חוץ	
	(ה) סיח חוץ	
	(ו) מקום דודי שמש	

מס' סד'	סוג העבודה ומפרט קצר	חיוניות
	(ז) מקום צנורות מים, גז וביוב	
	(ח) אנטנות רדיו וטלביזיה	
	(ט) תריסים (צבע וחוכנית משותפים)	
	(י) סגירת מרפסת לפי תכנון כללי	
	(יא) תליית כביסה במקום מיועד לזה	
	(יב) אחזקת מיתקני חימום וגז מרכזיים	
	1. הסקה מרכזית	
	2. הספקת מים חמים מרכזיים	
	3. הספקת גז מרכזיים	

<u>החזקה סביב הבית</u>

א. אחזקת גדר	חיוני
1. מעץ	
2. מרשת ברזל עם עמודי בטון	
3. מרשת ברזל עם עמודי ברזל	
4. גדר חיה	
ב. שביל גישה	
1. מרצפות בטון	
2. בטון יציקה	
3. אספלט	
4. כורכר	
5. תשתית צרורות אבן	
6. אבן שפה	
ג. פחי אשפה	
ד. גינה	
ה. אחזקת מתקני אספקת מים לגינה.	

פרוט עבודות אחזקה עיקריות

מאת מר א. אלויאל

מס' סד'	סוג העבודה	אחזקה רצופה (שוטפת) הידושים תקופתיים	(א) תקונים חלקיים לפי הצורך (השכיחים ביותר)	(ב) תיקונים מיוחדים חד-פעמיים
1.	יסודות		תקוני שפועי קרקע להרחקת מי גשם מניעת נזילות הביוב	תקונים מיוחדים להבטחת יציבות הבנין ולמניעת הסדקותו. במקרים של לקויי ביסוס רציניים,במיוחד בארמות חרסיות כבדות
2.	חלק מבנה מבטון מזוין		תקון והגנה ע"י ציפוי מתאים של שכבת בטון חיצונית,המגינה על הזיון, למניעת הקורוזיה	חזוקים מיוחדים להבטחת יציבות הבנין במקרים של ליקויים רציניים
3.	קירות חוץ, כולל ציפויים	א. החלפה(חדוש)של צבע סיד בפרקי זמן שיקבעו. ב.החלפת(חדוש)שלשכבת צפוי"בקה"(כגון צבע צמנט,סיליקונים וכו') בפרקי זמן שייקבעו בהתאם לסוג החומר והבצוע.	א. סתימת הסדקים בבנית לפי מפרטים ובחמרים מאושרים ב. תקונים חלקיים בטיח	א. חזוקים מיוחדים להבטחת יציבות הבנין במקרים של לקויים רציניים ובמיוחד בקירות נושאים. ב. החלפה(חדוש) של הטיח החיצוני במקרים של התפוררות והתקלפות כללית ובמיוחד באזורים הרגישים לקורוזיה
4.	גגות שטוחים מבטון מזוין, כולל צפויים	א. החלפה(חדוש)של שכבת הבדוד נגד חדירה הרטיבות(כגון אספלט יצוק,אמולסיה ביטומינית וכו') בפרקי זמן שייקבעו בהתאם לסוג החומר והביצוע. ב. החלפה(חדוש) של שכבת הצפוי העליון הלבן(סיד,רפלקטופיקה וכו' בפרקי זמן שייקבעו בהתאם לסוג החומר והבצוע.	א. ר' סעיף 2 ב. תקונים חלקיים של שכבת בדוד נגד חדירת הרטיבות	

מס' סד'	סוג העבודה	אחזקה רצופה(שוטפת) חידושים תקופתיים	(א) תיקונים חלקיים לפי הצורך(השכיחים ביותר)	(ב)	(ג) תקונים מיוחדים (חד-פעמיים)
.5	גגות רעפים		תקונים חלקיים ע"י החלפת הרעפים השבורים,סדור הרעפים שזזו ממקומם,החלפת רוכבים,מריחת מלט,תקונים בסבנה עץ וכו'.		תקונים יסודיים בסבנה עץ במקרים של מבנים ישנים ובמקרים של שקיעות גדולות
.6	גגות מלוחות אסבסט		תקונים חלקיים ע"י החלפת הלוחות הסדוקים, החלפת רוכבים,תקונים בסבנה עץ וכו'		"
.7	גגות מחומרי צפוי שונים(גיר זפת, רוברואיב וכו')	החלפה(חדש)הצפוי בפרקי זמן שייקבעו בהתאם לסוג החומר ובצוע	תקונים חלקיים של שכבת הצפוי		
.8	נגרות	החלפה(חדש)הצבע בנגרות חוץ בפרקי זמן שייקבעו בהתאם לסוג הצבע והבצוע	א. תקוני חיבורים לקויים בין חלקי הנגרות והקירות ב. החלפת חלקי עץ שהתעקמו ג. החלפת חלקי עץ שנפגעו ע"י הקבלן ד. החלפת פרזול פגום ה. תקונים חלקיים של הצבע המחקלף		
.9	מסגרות	החלפה(חדש)הצבע בפרקי זמן שייקבעו בהתאם לאזור,סוג הצבע והביצוע	א. תקוני חיבורים לקויים בין חלקי המסגרות והקירות ב. תיקונים חלקיים של הצבע		
.10			א. תקונים בגלל שקיעות המלוי ב. החלפת מרצפות סדוקות		תקון יסודי ע"י פרוק,יציקה רצפה בטון מזוין ורצוף מחדש
.11	חדר המדרגות	סיוד חדר המדרגות בפרקי זמן שייקבעו	א. תקוני טיח ב. תקוני מעקות ג. תקוני המדרגות(שפשוף)		
.12	מתקנים משותפים: א. מעליות ב. צנרת ומתקנים סניטריים,אספקת מים,ביוב, אספקת גז,הסקה מרכזית הרחקת אשפה וכו' ג. מקלטים	אחזקה בהתאם לחוקי בטיחות וחברואה.			
.13	אחזקת סביבת הבית א. גדרות ב. שבילי גישה ג. פחי משטחי אשפה ד. מיכלי גז ה. גינה(?) ו. שלטי מספור				

* *

*

חוות דעת בקשר עם החזקה ותיקונים
בחוק השכירות הכללי:

בהמשך לחוות דעתי בקשר עם אחזקה ותיקונים בבתים שחוקי הגנת הדייר חלים עליהם ולשם השלמת הנושא יש לראות מה המצב בקשר עם האחזקה והתיקונים בחוק השכירות הכללי.

1. תחולת המג'לה

הוראות החוק בקשר עם אחזקה ותיקונים בדיני השכירות נמצאים במג'לה (ספר שני).

אולם, יש לזכור כי קיימות הוראות בנדון בחוקי הגנת הדייר החלים על שכירות סטטוטורית.

ולכן, הוחלט כי הוראות המג'לה יחולו אף על השכירות הסטטוטורית דהיינו, על שכירויות שחוקי הגנת הדייר חלים עליהן, כל עוד אין סתירה בין הוראות המג'לה והוראות חוקי הגנת הדייר.

במקרה של סתירה, חוקי הגנת הדייר דוחים הוראות המג'לה.

(ראה ע.א. 106/52 נקה בע"מ נ. אליאשוילי פסקי דין ט/490.

2. הוראות המג'לה בקשר עם אחזקה ותיקונים

(א) חובת ביצוע התיקונים

תנאי הוא "שנשוא הקשר בשכירות הוא ההנאה בדבר". (ס'420), ולכן, על מנת שהמושכר יתן את ההנאה בדבר, יש צורך שיהיה במצב תקין, וחובה על בעל הבית/המשכיר לדאוג למצבו התקין.

חובתו של בעל הבית/המשכיר לתיקון המושכר ולאחזקתו נקבעה בס' 529 למג'לה.

529. "חייב המשכיר לתקן את הדברים שקלקולם שולל את ההנאה הראויה.
כיצד? חייבים הבעלים בחטיטת תעלות המים של הטחנה, וכן חייבים הם לתקן את הבית, תעלותיו וצנורותיו ואת הדברים שקלקולם מזיק לדירה, ולעשות את כל יתר הדברים השייכים לבנין".

אפשר לסכם את הסעיף הנ"ל כלהלן:

(1) לתקן את הבית;
(2) לתקן את התעלות והצינורות;
(3) לעשות כל הדברים השייכים לבנין;
(4) תיקון כל הדברים שקלקולם מזיק לדירה.

ב. הסנקציות במקרה של אי ביצוע התיקונים על ידי בעל הבית/המשכיר.

במקרה שבעל הבית/המשכיר אינו מבצע את התיקונים הרי שאין אפשרות לחייבו אלא, הברירה בידי השוכר -הדייר להפסיק את השכירות (ראה ס' 529 למג'לה סיפא").

"ואם סרבו הבעלים לעשות כל אלה, רשאי השוכר לצאת את הבית".

זה אושר גם בע.א. 39/47 גרטה אשר פסקי דין ב/533 , סנקציה זו כמובן שאינה מציאותית לאור המציאות של השכירות הסטטוטורית, וכמובן, שהיא נדחית בפני הוראות חוקי הגנת הדייר הקובעות מה הסנקציה והתרופה הניתנת במקרים שבעל הבית מסרב לבצע את התיקונים. (ראה חוות דעתי בקשר לפרק ג' לחוק הגנת הדייר).

אולם, סנקציה כזו שבמג'לה, בהחלט יכולה לחול באותם הבתים שחוקי הגנת הדייר אינם חלים עליהם. במקרה שהדייר ימצא כי בעל הבית/המשכיר אינו גורם לתיקונו של הבית והדירה, הרשות לאותו דייר לבטל את השכירות על פי המג'לה, כל עוד אין הוראה בחוזה הקובעת במפורש אחרת.

לעומת זאת, מושכר שהיה בלתי תקין והשוכר שכר אותו במומו - רואים את השוכר כאילו הסכים לזה ואין הוא יכול להשתמש בתרופה של ביטול השכירות כפי שהדבר ניתן לשוכר במושכר תקין.

הוצאות התיקונים שעשה השוכר על דעת עצמו במושכר בלתי תקין, הן על חשבון השוכר ורואים אותו כמנדב. ס' 529 סיפא.

"ואילו אם היה הבית במצבו זה בשעת השכירות, וראה השוכר, הרי מכיוון ורואים אותו שהסכים למום, אין הדבר יכול לשמש לו אחר כך אמתלא לצאת את הבית. ושוכר שעשה תיקונים אלה על דעת עצמו, אין הוא יכול לתבוע את הוצאות התיקון מהמשכיר ורואים אותו כמנדב".

ג. הוצאות התיקון

(1) מסעיף 530 למג'לה משתמע כי הוצאות התיקון של המושכר חלות על בעל הבית /המשכיר ואילו אם הדייר עשה את התיקונים החיוניים בהסכמת בעל הבית/ המשכיר רשאי הוא לחזור ולקבלם בחזרה מבעל הבית/המשכיר.

"שוכר שעשה תיקונים מדעת המשכיר, והם מצרכי בדק הבית, כגון: חלופי רעפים בגג, או לשם הקדמת פני סכנה, הרי אף אם לא פרש כי ההוצאות תחולנה על המשכיר, נוטל השוכר ממנו את הוצאותיו".

(2) אם התיקונים ל א היו תיקונים חיוניים אלא, תיקונים שבהנאה (תיקונים פנימיים של הדירה) ועשה אותם השוכר על דעת עצמו מבלי לקחת הסכמתו של בעל הבית/המשכיר, הרי ההוצאות על חשבון השוכר. (ס' 530 סיפא)

"לא היו התיקונים אלא להנאתו של השוכר, כגון תיקוני התנור, הרי כל עוד שלא הותנה על כך בפירוש, אין השוכר יכול לגבות את ההוצאות מהמשכיר".

(3) הוצאות הנקיון השוטף על השוכר (ס' 532).

"פינוי הרפש והזבל שנערמו תוך זמן השכירות על השוכר".

3. ס י כ ו ם:

הוראות המג"לה הן מעשיות ומתאימות לגבי שכירות חופשית שבה השוכר רשאי להפסיק את השכירות מיד, אם המושכר אינו עומד בדרישות של תקינות (כמובן אם לא נקבע אחרת בחוזה בין בעל הבית והשוכר), ואילו אם השוכר שכר מושכר בלתי תקין ומתוך ידיעה וראיה על כך, אין הוא יכול להפסיק את השכירות.

באשר לתיקונים, מקובל גם כיום בשכירות חופשית שבעל הבית עושה התיקונים החיוניים כגון: תיקון גג, על חשבונו, ואילו מקובל גם שהשוכר משלם את מיסי ועד הבית המשותף המיועדים לנקיון הבית.

ר. טוויג, עו"ד

11.1.1967

דין וחשבון הועדה לבדיקת
בעיות אחזקת מבנים

דין וחשבון הועדה לבדיקת בעיות אחזקת מבנים

נובמבר - 1966

כסלו - תשכ"ז

פרק ב' : דיונים ושיקולים

א. הערות כלליות

1. במשך כל דיוני הועדה בישיבותיה המלאות, בפגישות המצומצמות, בחילופי הדברים שבכתב ובעל-פה, בחומר שהובא ממקורות שונים ובדו"חות שנדונו בחוגים שונים בבעית דמותם המחרפפת של עתודות המגורים בישראל, ליותה את חברי הועדה ההרגשה, שלמרות שלכאורה, הרי נאמר כבר כל-כך הרבה בנדון עד שנדמה שהענין נדוש דיו, עדיין סבוכה ומסובכת הבעיה והיא טעונה תיחום מובהק יותר והסתיגויות מספר, כדי לאתרה, לסווגה ולפרקה למרכיביה, לשם הסקת מסקנות לתיקון המצב.

2. הועדה גם נתנה דעתה על כך שהשלכות רבות להם למחדלי האחזקה מבחינה כלכלית, חברתית וחינוכית:

(א) מבחינה כלכלית - הרינו עדים להתרפטות נכסי מקרקעין, שלהלכה מותר היה להקנות להם מועד חיים של 100 שנה ויותר, שכן הם נבנים לרוב מחמרים בני-קיים רב-שנים, וראינו בארצות מתוקנות בתים שנבנו לפני מאות בשנים מתמידים בערכם כמגורים נאותים בגלל אחזקה רצופה ומעולה, והנה כאן בישראל ערכם של נכסים דומים, בשל העדר אחזקה נאותה, הרי הם נפסדים והולכים, ואף החוק והנוהג מחירים הורדת ערך של מבנים אלה מדי שנה בשנה בין 2% ל- 3% מערכם, אך למעשה גדול עוד אחוז ירידת ערכם הריאלי של הנכסים ממכסות אלו, אם בכלל חסרה בהם האחזקה הסבירה במשך תקופת שנים ארוכה. הרינו מוצאים עצמנו נפסדים בגלל גרע רב מידות וירידה ניכרת בערך הנכסים המהוים חלק נכבד במלאי ההון הלאומי. ירידת ערך הנכסים משפיעה גם על משכנתאות וריבית ועל החלשת תמריצים להקמת בנינים להשכרה, לשמוש על-ידי שוכר, שצריך להיות, כביכול, אחראי על שמירת ערך הנכס המושכר.

(ב) מבחינה חברתית - הבתים, שאחזקתם אינה כשורה, מעודדת את האלמנט החזק לעקור מהם ומורידה את שוכניהם בסולם הערכים החברתיים להקנות להם רגשי נחיתות ולהרגילם להשלמה עם מצבים נחותים ומרפים ידיהם

ומחלישים מרצם להאבק עם המסובב, להטביע בו חותמם האישי לשפורו ולהשתתף, כביכול, בעיצוב דמותו והתמדתה.

השלמה זו עם מצב נחות, מן ההכרח שיהא עובר כחוט השני בכל יחסי חברתנו לסיב מוצרים, אריזתם, שווקם והטפול בהם והיא פוגעת קשה בכשרנו לעמוד בתחרות מוצרינו בשווקי-חוץ.

ההשלמה עם ה"טוב פחות" מתבטאת גם בנוהלינו העסקיים, המנהליים והמסחריים, שההבטחה ודבור והתחייבות ומועד אינם קובעים בהם, וכן בנוהגנו ברשות הרבים, ברחוב, במדרכה, בבית אספות צבוריות, בתור לאוטובוסים ועוד כהנה הופעות המושפעות מיחסנו האדיש לנכסים, עצמים משלנו ומשל אחרים ברשות היחיד והרבים כאחד.

(ג) מבחינה חינוכית - השפעתן של תופעות אלה היא רעה ומתגלית בנוהג הדור הצעיר להרגילו להשלים עם הקיים ולרפיון-רוח במאמציו לשפר ולהחלשת מאמציו לטפס בסולם העליה החברתית והכלכלית ובמינימום מאמץ ניחא לו. משמקנים הרגלי השלמה עם קיום נחות, רב רפיון הרוח, השעמום והשממון ומאפס מעשה מופנים עודפי מרץ להריסה ולחורבן, הן כמחאה נגד האחראים על המצב הנחות והן כמחאה של הנוער הוא גופו, שלא קמה בו הרוח להיטיב. הדברים ידועים, למחנכים, פסיכולוגים ועובדים סוציאליים ויועצים חינוכיים ואינו זקוק להוכחה.

הרי שמבחינת שמירת הנכסים הממשיים מזה והשפעת מחדלי האחזקה על מכלול כושר המעשה החברתי והחינוכי דרושה ומוצדקת פעולה נמרצת להקניית תחושת חובת אחזקתם של נכסי מקרקעין, תמריצי אחזקה ואמצעים ומנגנון וארגון ככל הנדרש לשפור המצב הקיים.

3. יתרה מזאת, גם בנין תקין הבנוי לפי תכנון מעולה ומהחומרים הטובים ביותר, מתבלה עם הזמן תוך השימוש בו, ע"י פעולת השפעות אקלימיות וגורמים אחרים ופעולות האחזקה כשלעצמן מקטינות את השפעת גורמי-ההרס ומאריכות את משך חיי הבנין.

אי-תיקון של קילקול המתהווה בחלק בנין מסויים עלול להביא להחרפת הנזק, לא רק בחלק הפגום בלבד, כי אם גם בחלקים הסמוכים הנפגעים בהשפעתו. נזילת צנור ביוב עלולה להביא, לדוגמה, לשקיעת קטע צנורות ביוב עקב שטיפת החול

שמתחתיהם ולהופעות לואי מזיקות, כגון: הרטבת קירות, תפיחת קרקע תחת הרצפות והיסודות הקרובים וזיהום הסביבה.

לכן יש לבצע במועדן את עבודות האחזקה המונעת. אי-סיוד גג גורם להתחממות יתר של שכבות האספלט וליצירת סדקים בבידוד. תיקון בידוד האספלט שיידרש אז יהא מחייב הוצאה גדולה הרבה מסיוד הגג שהוזנח תחילה. אל פגימת הבידוד עלולות להתווסף תופעות לואי, כגון: חדירת מים דרך סדקי הגג, החלדת זיון התקרות, התנפחות הטיח והסיוד ויצירת כתמים.

4. אספקט אחר המבליט לעיני כל את חשיבות האחזקה משתקף בחזות הבנינים והחצרות, אי-הצביעה וסיוד של הקירות החיצוניים של הבית משווים לחזיתותיו מראה בלתי - אסטטי, לפעמים אף מדכא, גדרות פרוצים ושבורים שלא תוקנו, או אשר תיקונם בוצע באופן בלתי-מקצועי, מוסיפים את חלקם למראה המוזנח. הזנחת קילקול במערכת הביוב גורמת להתהוות שלוליות על-פני החצרות והמדרכות ולהתפשטות ריחות בסביבה.

וכאמור, השפעתה של הזנחת האחזקה על הדיירים היא לפעמים חשובה אף יותר מהשפעתה על הקיים התקין של הבנין ועל חזותו. הדייר עצמו גורם להחרפת קלקול, אשר לא תוקן בזמנו. למשל, על-ידי נסיון לפתוח בכח דלת שצירייה התרופפו, עלול הדייר לגרום לשבירתה. קלקול של מספר אבזרים בדירה עלול להביא את הדייר לידי זלזול ביתרם. השכונה הנפסדת מחריגה מתוכה את המשתכנים הנמרצים, הנוהים לשכון במקום אחר ומשמשת מפלט לנחשלים מבחינה כלכלית ולאנשים שענין אין להם למסובב הפיסי ולשמירת רמתו, שאם נלווים אליהם תופעות של אי-יציבות המשפחה, עבריינות נוער וכדומה, הרי הן מחלישות את כושר המעשה של החברה.

ב. <u>מצב הבנינים ובעיות אחזקה</u>

1. אולם נשוא דיוננו העיקרי הרי הן הדירות שנבנו על-ידי הממשלה או באו לרשותה מן הרכוש הנטוש, והם כולם מנוהלים באמצעות חברת "עמידר". חלק ניכר מאד מדירות אלו בנויות בסטנדרט נמוך יותר מאשר הדירות להשכרה מהבנייה הפרטית והן אוכלסו בעיקר ע"י עולים או מיעוטי-אמצעים אחרים. בדירות אלה (להוציא הרכוש הנטוש) חסרים הדיירים מניעים מספיקים לטיפול בדירה ושמירה על אחזקתה, הואיל וחוק "דמי מפתח" המאפשר קבלת "דמי מפתח" אינו חל על דירות אלו.

המניע של קבלת דמי המפתח בשעת מסירת הדירה מביאה את הדייר

[illegible]

לכך שיהא מעונין באחזקה תקינה של הבנין כדוגמת השוכרים מבעלים פרטיים.

אולם יש לזכור כי גובה דמי-המפתח ובצמוד לו מידת רצונם של הדיירים להשתתפות באחזקת דירותיהם, תלויים במידה רבה במיקום הגיאוגרפי של הבנינים וכן בסטנדרט בנייתם.

2. אשר לבניני הרכוש הנטוש והנפקדים, הרי הם מבנים שנבנו בכל סוגי הבנייה שהיו קיימים בארץ עד 1948; מבנים בעלי קירות עבים עשויים עפר, אבן, עץ, בלוקי בטון, לבני בטון, סיליקס, לבנים שרופות, בלוקי בטון, ומכוסים על-ידי גגות מקומרים מעץ ועפר, אבן ואפר, אבן וטיט וכו'. בין כל סוגי התקרות והגגות, הנפוצה ביותר הינה תקרה עשויה פלטת בטון על גבי פסי-ברזל.

השרותים הסניטריים במרבית הבנינים האלה הם לקויים ללא אמבטיה, ללא אסלת בית-שימוש אירופאי, ללא אינסטלציית מים, ולפעמים אף אותרו מחוץ לבית. גיל בנינים אלה גבוה ומצב האחזקה היה ירוד, גם קודם לכן. עם פרוץ הקרבות, ניטשו הדירות על-ידי תושביהן הערביים ועמדו ריקות ומוזנחות. לאחר איכלוסן מחדש של הדירות על-ידי העולים החדשים המשיכה רמת אחזקתן להיות נמוכה. הדיירים החדשים לקו בגלל מצבם הכלכלי והחברתי בחוסר ענין בסובב הפיסי ולהשלמה עם מצב הזנחה. מרבית הדיירים גם ראו בדירות אלה מגורים ארעיים לתקופת מעבר קצרה ולא התענינו באחזקתן. מאידך, עברה תקופת זמן מסויימת עד שהאפוטרופוס התארגן לאחזקת בנינים אלה, ובנתים התערער עוד יותר מצב אחזקת בניני הרכוש הנטוש. אולם יש להעיר שמאז הוטלה אחזקת מיבנים אלה על חברת "עמידר", נעשה הרבה לשיפור המצב.

3. במרבית חוזי-הבניה והמכירה של יחידות דיור, או בנינים שלמים, כלול סעיף האחריות של הקבלן לטיב המבנה למשך תקופה מסויימת לאחר מסירת הנכס לידי הרוכש. במשך התקופה שצויינה בחוזה, ואשר לרוב הינה בת שנה אחת, מחוייב הקבלן לתקן על חשבונו כל ליקוי בבנין, הנובע מטיב החומרים או הביצוע, או משניהם גם יחד. יוצא, איפוא, שבתקופה הראשונה לחייו, נמצא הבנין בטיפול אחזקתו של הקבלן הבונה בכל הנוגע לתיקונים שאינם נובעים משימוש הדיירים. ביצוע אחזקה זו תלוי במידת הערנות של הרוכש או מקבל הרכוש אשר מחובתו

לגלות את הליקויים ולתבוע את תיקונם המיידי מהקבלן. אולם מאחר וישנם מספר קבלנים, אשר התמחו בשיטת ההתחמקות מביצוע התיקונים הדרושים על-ידי דחיית פניות הרוכשים ב"לך ושוב". ואף קבלנים נכבדים ומוסדות צבור הבונים למכירה או השכרה אינם נקיים מנטיות אלו ומאחר וליקויים רבים מתגלים לאחר שנת האחריות-מן הראוי, שתהא רשות מרכזית מחייבת תיקוני ליקויים של קבלנים, כמובא בהמלצת הועדה.

4. ישנן חברות בנייה כגון "נוה" "רימון" רובינשטיין (נאות רחל) ועוד הבונות שכונות או מרכזי בנייה, הכוללים את בניני המגורים ואת כל הפיתוח, הכבישים, הביוב המרכזי, פארקים וכן מרכזי מסחר ותרבות, - העוסקות גם באחזקתם. חברות אלו שואפות להטביע את חותמן על דמותן של שכונותיהן, והואיל והן מעונינות לרכוש לעצמן מוניטין טוב, מבוצעת האחזקה של הבנינים ושל הנכסים הציבוריים בצורה נאותה יותר משל קבלנים אחרים. חברות אלו מקיימות, מתוך יוזמתן הן, השגחה לצורך גילוי הליקויים המעונים תיקון במשך תקופת האחריות והן מטות אוזן קשבת לתלונות הרוכשים בכל הנוגע לתיקוני האחריות. יש להדגיש שחב' "עמידר" שנפלו בחלקה בעיקר מבנים נמוכי-סטנדרט, מטפלת בצורה דומה באחזקת הבנינים והשכונות אלא שהיא מוגבלת בתקציביה. אולם, מכל מקום, הנהיגה נוהלים, מעקב ופיקוח וסדרי ביצוע, שעם הגדלת התקציבים שיעמדו לרשותה, תעלה בהרבה רמת האחזקה והמגורים שבניהולה או בבעלותה.

ג. <u>הגדרת הנושאים הטעונים בירור מיוחד והצעת פתרונות לתקון המצב, כפסתמן מדיוני הועדה</u>

1. כיצד לקרב את המשתכן ככל האפשר לאחריות אישית למצב התחזוקה של הרכוש שנמסר לרשותו, וכיצד להוציאו ממצב חלות ענינית ופסיכולוגית מן האפוטרופסות, שאינה פוסקת עדיין.

2. כיצד לתקן את המכשירים החוקיים הקיימים, כגון: חוזי-הרכישה והשכירות, כדי לסייע בידי משרד השכון ו"עמידר" להטיל על המשתכנים מידת אחריות רבה יותר לאחזקת המבנים שהם גרים בהם.

בהקשר לשני נושאים אלה סבורה הועדה, שדרושים גם תמריצים מיוחדים להפוך את הפרט למעונין במישרין באחזקה נאותה, נראית האפשרות של יצירת תמריצים חומריים מעין אלו, על-ידי הפחתת ריבית יתרת המשכנתא בתום מועדה למפרע, היינו, החזרת סכום כסף מסויים למשתכן בזמן גמר המשכנתא במקרה של שמירת הבנין במשך כל התקופה להנחת דעתם של המפקחים, ולהיפך, להגדיל את החוב ולא לשחרר את המשכנתא עד אם תשולמנה הוצאות הבאת הבית למצב תקין כתום מועד המשכנתא במקרה של אחזקה שלא נעשתה כראוי. דבר זה טעון, כמובן, תקון סעיפי חוזי הרכישה והשכירות.

הוא הדין גם לגבי שכירות. אף כאן יכול להיות סעיף הפוטר מתשלום השכר החדשי ה- 12 או מחצית הימנו בתום השנה, אם שמר השוכר על דירתו להנחת דעת המפקח, ואולי יש לקשור את הדבר בחובת התאגדות דרי כל בית בנפרד ולקשור תמריצים אלה בקיום תנאי אחזקה של כל דרי הבית, שיהיו הדיירים מעוניינים לזרז זה את זה ולהזהיר אחד את השני על חובת השמירה על הרכוש המשותף. ענין זה טעון, כמובן, עוד בדיקה פסיכולוגית - סוציאלית מיוחדת, שלא יצא שכר התמריץ בהפסד יחסי-שכנים, ויתכן, שכדאי להסתפק, אולי, בחובת ההתאגדות של הדיירים, לפי תנאים הקובעים זכויות מיוחדות לרוב ולועד הנבחר על-ידי הדיירים עצמם ועל-ידי הסדר דמוי-שלטון בית עצמי ולהסתייע בכך בהדרכת המשתכנים להתגבר על קשיים ביחסי-שכנים ולהמריצם לאחזקה נאותה.

3. כיצד להגדיר את מערכת היחסים עם הרשות המקומית האחראית בלאו הכי על הרבה מהשרותים החיוניים, הקובעים את צורתו של השכון, שהיא מקיימת אותם ברמה נאותה.

מרבית התקלות המאיצות את תהליך ריפוס השכון הם בתחום פעולתה של הרשות המוניציפלית וטיפולה בשרותים, כגון: ביוב וצנורות סתומים, אספקת מים וברזים נוזלים, אשפה שאין מכנסים אותה בזהירות הדרושה לשמירה על שלמות הפח ועל הנקיון בקרבתו, פינוי גרוטאות, פסולת, שיירי בנין וגיזום, ניירות וחמרי-אריזה וכו׳.

בעיה אחרת היא חוסר הגדרה ברורה של השטחים שטפולם על הרשות המוניציפלית לרבות שטחים כרחבות, מעברים שטחי ירק אשר בינות לבתים ושטיפולם איננו ברשות היחיד. ומשום כך טעונה כל פרשת היחסים עם הרשות המקומית הסדר מניח את הדעת.

יש לשאוף שבסופו של דבר תבצע הרשות המוניציפלית המקומית לא רק את המוטל עליה בתחום רשות הרבים ותקיים פעולותיה בשרותים שבתחום היחיד הנמצא בשימוש הרבים, אלא גם תפקידי פיקוח ומעקב כלליים על אחזקה ונקיון ודאגה לרמת האחזקה הנאותה, אולי באמצעות תחיקה ארצית כללית. מסירת תפקידים אלו לרשות המוניציפלית תתגשם בעיקר לאחר תקופת מעבר, שבה הגוף המשכן הוא הפעיל, ויוכל אותו גוף גם להעביר מזמן לזמן לרשויות המוניציפליות סמכויות בודדות.

4. מה היא צורת הארגון היעילה ביותר לביצוע פעולות אחזקה בעתודות המבנים שמדובר בהם בזה וכיצד להבטיח פיקוח יעיל ככל האפשר, ומה חלוקת הסמכויות והתפקידים בין הנפשות הפועלות למיניהן. (ראה פירוט יתר לעיל פרק א׳).

5. מהי צורת המינהל המתאימה ביותר ליצירת קשר בין כל הנפשות הפועלות בהקמת המבנה, איכלוסו ואחזקתו לשם הגברת הסיכויים לשיפור התכנון, הביצוע וכל השלבים שבהקמת הבנין להבטחת הליכי אחזקה נאותה. (ראה פירוט יתר לעיל, פרק א׳).

6. מהי המסגרת התקציבית המתאימה ביותר לאחזקה מונעת ושוטפת, וכיצד יש להסתייע בתמריצים כספיים לעודד נטילת אחריות על-ידי המשתכנים.

בהקשר לכך מענינים הפרטים הבאים:

(1) ניתוח שנעשה ב"קיראון" מראה על הוצאה של:

$12\frac{1}{2}$ ל"י לחדש לדירה בגודל עד 70 ממ"ר

15 " לחדש לדירה בגודל עד 80 ממ"ר

$17\frac{1}{2}$ " לחדש לדירה בגודל עד 100 ממ"ר

מבלי להביא בחשבון שרות חצרן ונקיון.

(2) הפירוט הניתן בדו"ח ועדת פוטק קובע 84 ל"י לשנה (חוק משירות חצרן) לדירת 64 ממ"ר בבנין של ארבע קומות ועד 200 ל"י בדירה בודדת, ואם להוסיף שרות חצרן ונקיון -.5 ל"י לחדש, הרי הוצאות אחזקה בין 140 ל"י ועד 260 ל"י לשנה לדירה בכפיפות לבינוי ולסוג ולצפיפות.

(3) ניתוח שנעשה ע"י "חלמיש" המראה שהוצאת האחזקה ליחידת דיור כולל שרות חצרן והוצאות ניהול(ל- 10 יחידות דיור בממוצע לכניסה לבית) מגיע ל- 164 ל"י לשנה.

7. מהו הנטל התקציבי שחייבת המדינה לשאת בעולו להרמת קרן המגורים ולשיפור משטר האחזקה בבנינים שהוקמו על-ידה או ביוזמתה.

המדובר הוא בתקציב הדרוש לעבודות שיפוץ ראשון, הדרושות להבאת הבנין למצב שדי יהיה בו בפעולות אחזקה מונעת ושוטפת, נושא זה הינו נושא רחב למדי ויש לדון בו במסגרת אחרת, שתקבע פרטים טכניים והערכות תקציביות.

האמור בסעיף 6 מתייחס לבנינים שנבנו במרוצת השנים האחרונות הנמצאים במצב תקין פחות או יותר.

באשר לבנינים שנבנו בשנות החמישים הראשונות דרושה פעולה נרחבת של שיקום הבנינים והשכונות, כדי להביאם למצב שיתאים לאחזקה מונעת ושוטפת, פעולה הכרוכה בתקציב מתאים, יש להעיר שמשרד השיכון וחב' עמידר החלו לטפל בבנינים ובשכונות אלה בצורות שונות.

באשר לבנינים של "הרכוש הנטוש" במידה והבנין הוא במצב טוב יש להסתפק באחזקה מונעת ושוטפת כמפורט לעיל . במקרים רבים ניתן לשקם בית בודד ע"י דלול מספר המשפחות המתגוררות בו ושיפוץ הדירות.

באותם בנינים ושכונות הדורשים שיקום או הריסה תעשה הפעולה במסגרת שיקום משכנות העוני.

8. כיצד להבטיח קשר נאות בין האדריכל לבין המשתכן. כמובן, שאין לצפות במשטר הבניה הקיים אצלנו, לקשר הדוק, כדין הקשר שהיה קיים בין האדריכל לבין המזמין וילה או דירה פרטית, שהאדריכל מתכנן ומפקח על ביצוען מתוך קשרים מתמידים עם עם המזמין. אף-על-פי-כן צריך שתמצא דרך של היזון חוזר, שיביא את דרישות המשתכן וצרכיו אל תודעתו של האדריכל.

אף שבעיה זו סבוכה וחורגת במקצת מהמלצות "כזה ראה ועשה". מכל מקום מבקשת הועדה לציין, שלא נעלמו מעיניה שבענין הקשר בין המתכנן והמשתכן קיימות מגבלות אוביקטיביות.
אף במסגרת הבניה ההמונית, הבניה המתועשת והסרומית, מתפשים דרכים להבאת תביעות המשתכן לתחום הכרתו של המתכנן, ובסמינר שהתקיים בפראג, בשנת 1964, הודגש עד כמה רצוי, שבצוותות המגדירות את הפרוגרמות וההנחיות לתכנון, ישתתף גם המזמין ובא-כח המשתמש. במקרה דינן - המשתכן.

יתרה מזאת. קרובות יקרה, שמשאושרו תכניות אדריכל-חוץ או אדריכל מחבר עובדי משרד השכון, עוברת התכנית לבצוע ובזה ניתק הקשר בין האדריכל והמבנה והמשתכן בו.

אף-על-פי-כן סוברת הועדה, ששומא עלינו ליצור, ולו מלאכותית, את דמות המשתכן ולעצב מסגרת ייצוג למשתכן בכל אחד מסוגי השכונים למיניהם, שאנו עוסקים בהם, היינו לעולים לפי סיווגם בהתאם למקום מוצאם, הרגליהם, גודל משפחותיהם וכו׳; למפעל החסכון - לפי פילוג דמוגרפי, כלכלי וחברתי, כפי שאנו מעלים ממחקרים מיוחדים, ולזוגות צעירים - כדין המחקר שנעשה לאחרונה, לקבוע צרכיהם ועדיפויותיהם, אם על-ידי יצירת גופים מקומיים, כמו מועצות שיכון איזוריות המקיימים דיונים בכמה פנים בבעיה, ואם על-ידי מחקרים של מומחים בתחום הסוציאלי והדמוגרפי.

אף מחקרים וסקרים כשלעצמם אינם מספקים, ומן הראוי, אולי, להעלות דמות חדשה, - היא דמות מנהל השכון המקומי, המשתתף גם בדיונים על הפרוגרמה, והוא מייצג, כביכול את המשתכן מתוך מגעיו עם שוכני דירות שנמסרו כבר ונתגלו בהם תגובותיהם של המשתכנים על הדירות.

המסגרת הנוכחית של מסירת תכניות לבצוע, מנגנון פיקוח הביצוע ומנגנון האיכלוס, שכל אחד מהם פועל בנפרד, זקוקים לבריה מלכד, ו"מנהל השיכון" המוצע בזה יכול למלא תפקיד זה.

9. בעיה נוספת היא בעית דרגת הפיתוח של השכון, שכבר הזכרנוה. עדיין לא הגדרנו מפרטים

מדויקים לדרגת הפיתוח הדרושה. עלינו לזכור, שרשות הרבים צריכה להיות בדרגת שתחייב את המשתכן הבודד בתחומי רשותו הוא לרמה נאותה, שילמד מן הדוגמה והמופת של מעשי הרשות. אין דבר זה פוטר, כמובן, מן הצורך בחינוך ובהדרכה על-ידי עובדים קהילתיים, אך בלא דוגמא ובלא מופת שבהסתכלות במעשי הרשות ובתחום רשות הרבים לא יצלח הדבר.

הרי שכבישים ומדרכות, גינות וגדרות, שבילים להולכי-רגל לקיצור דרך לגן-ילדים, מרפאה, תחנת אוטובוסים, צרכניה וכו' ועוד כהנה וכהנה ענינים, לרבות צורת אחזקתם של מבני הצבור כבנין גן-הילדים, מועדון הנוער או המועדון למבוגרים, בית הספר, בית-הכנסת וכדומה בניני-ציבור, - אחזקתם הנאותה חשיבותה היא מכרעת והדוגמה והמופת עשויים להשפיע על המשתכן הבודד.

10. בעית מיוחדת היא בעית היחס שבין הפרט או הקבוצה לנכסים ולעצמים בכלל, ולרכושו הפרטי והצבורי בפרט. ענין זה הוא מתחום הפסיכולוגיה והסוציולוגיה ואף כי נעשו מחקרים שונים, לא מיצו,לדעתנו, את הבעיה כדי שיהיו בידינו הנחיות מוגדרות, תקנות והליכים לתקון מערכת - יחסים פגומה זו. בעיקר דרוש הדבר לעובד הקהילתי.

הענין די מסובך מבחינה פסיכולוגית. בדרך כלל, יש נטיה להתבצר מאחורי רגשי נחיתות, שעם כל מרירותם הם גם משמשים תרוץ - "אליבי" למחדלי-מעש. דרושה פעילות עידוד למעלה מן הרגיל כדי להוציא מאדישות לאמונה בכוחות העצמאיים להתגבר על מכשולים ולהשיג הישגים של ממש. דבר זה מחייב,כמובן, הכנסת קדרים של מפקחי-שכון ארציים, אזוריים, מקומיים ועובדים קהילתיים מקומיים ומרכזי עבודה קהילתית ומנחיה, שיש לשתפם בסמינריונים ובפעולות דומות להעמיק חקר בבעיה זו. אבל מעל הכל, חשובים הדוגמה והמופת שהגוף הצבורי, שהפרט עומד מולו תוך הסתייגות, אם לא עויינות מפורשת, ידגים דאגה ומיפול וטיפוח שטחי-צבור וכל ענין שהוא ברשות הרבים.

הועדה מסתפקת בדברי ההסבר על תחומי האחזקה, צורות האחזקה השונות, הנפשות הפועלות באחזקה וארגונה לפי סוגי בעלות ותפיסה, כמובא בסיכום דיוניה והמלצותיה של הועדה בפרק א' של דו"ח זה, ואינה רואה צורך לחזור עליהם בדו"ח המלא.

פרק ג' : <u>השלכות חברתיות וכלכליות</u>

1. בכתב המינוי של השר נתבקשנו לתת דעתנו גם על האספקטים החברתיים והכלכליים והועדה התקשתה למדי בפירוק אספקטים אלה למרכיבים, שכן אין לדבר על כל שוכני עתודות המגורים של המדינה עתה ולעתיד לבוא כעל שכבה חברתית-כלכלית הומוגנית.

2. לא הרי הרכוש הנטוש, שבפרוצת השנים נעזב על-ידי הנחלצים לעלות בסולם החברה והיוקרה ונשארו שם הנמושות והנחשלים ביותר, ולעומתם "שכונות לדוגמא" ברמת-אביב בתל-אביב או בבאר-שבע או ברמת-הדר בחיפה, שאין ביניהם לבין האוכלוסיה המבוססת ולא כלום.

3. הדבר טעון עוד חלוקה אחת והיא בין השוכנים בדירות מעוטות שטח ונמוכות סטנדרט ומרופטות דמות בעיירות הפיתוח, בעיקר המרוחקות שביניהן, לבין השוכנים בתחומי רכוש נטוש נפסד או ברובעים קרובים למרכזי תעסוקה בעיבורן של ערים כתל-אביב או חיפה.

4. פעולות שיפוץ ואחזקה ופיתוח כל האינפרסטרוקטורה הפיסית, החברתית והציבורית באותן שכונות מעוטי האמצעים בעיירות הפיתוח ובמרכזי-אוכלוסין, אין ספק שיש לאל-ידן להרים את המוראל ולעודד את אלה שעדיין כוחם אתם להיאבק באזלת-יד של משכנות עוני או משכנות נפסדים ופחותי-יוקרה, אבל מסתמנות כבר סכנות של התגבשות דפוסי-נוהג חברתי וחרבותי וצורות תגובה על מינהל, משטר, בעיות חיים, משפחה וכדומה ענינים ועצמות יצרים ורפיון בילומם, המתבטאים בגילויים מגילויים שונים. שכונות אלו מקבלות צביון עצמאי, שיש בו גם גילויי עזרה ועידוד ונוהג של כבוד בצד גילויי אכזריות הדדית, דישה גסה במקובלות ודחיית מרות וכדומה תופעות, שכל שעובר זמן יותר, הרי מתקשים ומתגבשים הדפוסים יותר, וקשה יהיה לתקנם, כפי שהוכיחו מחקרים ממחקרים שונים בארצות שונות, בארצות-הברית, מקסיקו ומקומות אחרים. אין ספק, שכאן יש מקום לחקירה נוספת ולעדוד הרצוי ולריפוי המגמות הבלתי-רצויות.

5. כאמור, עניני אחזקה הם חשובים, אך ערכם שולי בלבד, העיקר הוא להעלות את רמת החיים על-ידי הקניית מקצוע, העלאה בסולם הרווחים והפרנסה, וכאן דרושים מחקרים נוספים מתוך הבחנה בין עיירות הפיתוח לבין רובעי מרכזי האוכלוסין:

א. בעיירות הפיתוח העיקר היא סלקציה נכונה לשחילת התעסוקה המתאימה לאוכלוסיה מוגדרת מבחינה דמוגרפית ובתנאים אקלימיים, אקולוגיים, גיאוגרפיים ותכנוניים נאותים, ואף זה צריך לשמש נושא למחקר מיוחד להבחנת הפרמטרים המאיצים או מאיטים פיתוח תעסוקה או תעשיה ספציפיים במקום זה או אחר על-ידי לימוד מקרים ספוסיים של הצלחה, כשלון או דישה במקום אחד, השואתם זה מול זה על כל גורמיהם ומרכיביהם.

ב. אשר לרובעי העוני - דרושה פעולה נכבדה של שיקום מקצועי ותעסוקתי מתוך אספקלריה של תחזית תעסוקה לזמן ארוך במרחבי אותם ריכוזים, והדבר טרם נלמד לאשורו. כאן צריך להמריץ כל ריכוז מרחבי-מטרופוליטני לבור לעצמו את המסלול הכלכלי, שהוא הולך בו.

ג. ישנם, כמובן, גם מקרי ביניים ספציפיים, המעונים אף הם לימוד, כגון: אשדוד או אשקלון, שיש בהם הערובת בעיות חברה וכלכלה וכל מקרה הוא נושא עניני לעצמו, אבל בכל המקרים גם יחד אנו זקוקים למאמץ כוללני ליציאת למרחבים כלכליים להעלאת רווחתם של ההמונים מעוטי האמצעים על-ידי הזרמתם לערוצי ייצור.

חברי הועדה :

י. בן-סירה (יו"ר) _____	א. לוי _____
א. ארבילי _____	ח. מאירוביץ _____
דר' ש. ארנהאוז _____	א. פרבר _____
י. ארזי _____	א. הירש (מזכירות) _____
מ. ביבר _____	
מ. טלמון _____	

תאריך _____

נספחים

נספח א"

קטעים מדברי שר השכון בנאומו בכנסת על תקציב משרד השכון לשנת הכספים 1966/67, ב-4 ליוני 1966.

" התפקיד הזה של טיפול ברכוש וטיפול במשתכן בזמן ולאחר כניסתו לדירה - הוא מתפקידיה העיקריים של חברת "עמידר"... חברת "עמידר" היא בעל הנכסים הגדול ביותר במדינה. היא חולשת על כ- 235,000 דירות, שכ- 50,000 מהן הן רכוש נפקד, ש"עמידר מנהלת אותו בשם מינהל מקרקעי ישראל, וכ- 80,000 דירות בבעלות "עמידר", שנמסרו בשירות, וכ- 45,000 בבעלות המשתכנים, אשר חייבים בתשלום משכנתאות, ו- 24,000 דירות, המשתחררות מטיפול ישיר של "עמידר" לאחר שבעליהן גמרו את פדיון המשכנתאות, ועוד כ- 36,000 יחידות דיור בניהולה האדמיניסטרטיבי.

בהרכב שיכונים זה - החל מהרכוש הנטוש, דרך האחוז הגבוה של צריפים ואזבסטונים ושאר צורות שיכון הרעוע והתת-סטנדרטי , שנבנו בשנים הראשונות של המדינה, ועד לשיכונים מודרניים מרווחים, וכן בהרכב האוכלוסיה הנתון, - פעולותיה של "עמידר" הן רבות ומגוונות. היא היתה נאלצת בחמש השנים האחרונות לדאוג לשיכונם מחדש של כ- 7,000 משפחות, שגרו בבתים מסוכנים, על סף התמוטטות.

היא חייבת לשפץ בתים ישנים ולהוסיף חדרים לדירות של משפחות מרובות ילדים; היא חייבת להשלים עבודות פיתוח אלמנטריות בשכונות רבות שנבנו בתקופת גלי עליה גדולים והוזנחו מאז. אלה הן עבודות המכוונות להתקנת ביוב, תאורה ברחובות, מדרכות וכבישים, גינות, מגרשי משחקים לילדים - כל הדברים הדרושים כל-כך כדי לטפח בשכונות אלה את הרגשת הבית.
בנסיבות הקיימות, לצפות שחברת "עמידר" תהיה חברה כלכלית, שתפקידה להחזיר דיבידנדות על ההשקעות בשיכונים - הרי זהו חוסר הבנה מוחלט של המצב. חברת "עמידר" הנה בעצם מוסד סוציאלי, המטפל בשכונו של האדם מועט האמצעים וכל הנובע מזה. "

ונשאלת השאלה אומר השר:

" כיצד להבטיח את רמת האחזקה של כל הרכוש העצום והגדול המושקע בשיכונים, והשמירה עליו על מנת לעצב דמות תרבותית נאותה למסגרת בה שוכנים המוני העם?"

" מכלול בעיות זה נוגע לאחזקת הרכוש ושמירה על דמותן של השכונות כמסגרת לחיי חברה ותרבות מתוקנים. תהליך ההשתכנות, שאפשר לקרוא לו אולי בשם "התישבות עירונית", אין לארגנו בשלבים שלבים נפרדים זה מזה בגישה ובאחריות. לא יתכן שהמתכנן יעביר את חלקו למהנדס, המהנדס - למבצע, והמבצע ל"עמידר", "עמידר" למשתכן ובזה תגמר המלאכה. יש לראות בכל השלבים האלה חלקי מבצע אחד, שבו הממונה על האחזקה או העובד הקהילתי, שיהיו אחראים על הקליטה המוצלחת של המשתכן בשיכונו, מעונינים בתכנון המסגרת בו הם יפעלו, כשם שהמתכנן חייב להכיר את התלבטויותיו של העובד הקהילתי או עובד האחזקה שיופיעו בשטח כעובד שנה או שנתיים. אכן ביצוע מוצלח של המשימה דורש תכנון כולל אינטגראלי, המתחיל במיתר השכונה ונגמר חמש או עשר שנים לאחר כניסת המשתכנים לבתים, כשאלה יהוו כבר נושא עצמי, המסוגל לדאוג לדירותיו, בתיו ושכונותיו. גישה כוללת כזאת מחייבת גם אחריות קולקטיבית של הצוות הקשור בכל פרויקט ופרויקט, והכרח הוא כי יהיו מיוצגים בו כל שלבי המבצע.

במיוחד חשוב הוא כי הכלים והאנשים, שיעסקו בשטח ביצירת הקשר בין המשתכן החדש, ביתו ושכונתו, וידאגו לאחזקה ושמירה על הרכוש, יקבעו זמן מה לפני התחלת האיכלוס של השכונה. יש הכרח להניח דפוסים קבועים וסבירים של שיתוף הפעולה בענין זה בין כל הגורמים כגון: משרד השיכון, "עמידר", אגודה לתרבות הדיור, הרשויות המקומיות ומשרד הסעד.

אנו סבורים, כמו-כן, כי יש לתת לפתרון הבעיות המתעוררות בהקשר זה מסגרת חוקית. נראה לנו כי יהיה צורך לחוקק חוק אשר יטיל את עיקר האחריות לשמירת הרכוש, אחזקתו ושיפוצו על הדייר, בין אם

" הוא בעל הדירה או חוכר אותה. החוק צריך לחייב את הדיירים לבחור ועדי-בתים המשותפים, ולהסמיך את הועדים לגבות תשלום חדשי קטן מהדיירים, הדרוש לביצוע עבודות אחזקה ושיפוצים. תיקבע סוכנות ציבורית, כמו "עמידר", שתפקח על הפעולות בשטח זה והיא תהיה מוסמכת למלא את מקום הועד במקרה שזה אינו קיים או אינו ממלא את תפקידו. כאמור - כל הבעיות האלה יידונו ויסוכמו בועדה לבעיות האחזקה, שהזכרתיה קודם לכן. "

נספח ב'

מחקרים ופרסומים שנתפרסמו במועדם והובאו לתשומת לב חברי הועדה:

א. סקר "אחזקת בנינים" שעובד על-ידי ועדה בראשות מר י. בן-סירה, ומרכזה היה אינג' ח. אבירם והוא פורסם והוצא לאור על-ידי המכון לחקר הבנייה והטכניקה שעל-יד א.א.א.י.

ב. הרצאת מר י. בן-סירה על המחקר הנ"ל ומשמעותו בסמפוזיון, שנתקיים בחיפה מטעם מרכז הבנייה של א.א.א.י.

ג. חוברת "שימור בנינים", פרי עבודת ועדה בראשות מר מ. עמיעז, מהנדס העיר תל-אביב, שנתמנתה על - ידי המועצה הטכנית של א.א.א.י. ומרכזה היה אינג' ש. פן, ופורסמה על -ידי המכון הנ"ל.

ד. חוברת "אחזקת מבנים בישראל", שהוגשה במועדו לועדה הצבורית לעניני שכון ודיור, על - ידי שר השכון דאז מר י. אלמוגי.

ה. סקירה על הגינון בשכונות המנוהלות על - ידי חברת "עמידר", שהוכנה על - ידי ועדה מיוחדת בראשותו של מר מ. ביבר, שהוא גם חבר ועדתנו.

ו. דו"ח הועדה בראשות מר א. פוטק מנהל אגף פיתוח ואחזקה "עמידר".

ז. "אספקטים חברתיים באחזקת בתים" מאת יוסף זוהר, מנהל האגודה לתרבות הדיור.

ח. פרסומים סוציולוגיים אחרים, שעסקו אף הם בבעיות מגורים, שכונות, הרכב דמוגרפי, פילוג כלכלי וכדומה פנים בבעיות איכלוס מבני השכון המוקמים על - ידי משרד השכון ושלוחותיו.

נספח ג'

חומר בכתב, שהוכן על-ידי חברי הועדה או בהשתתפותם:

א. דו"ח וסקר על שכונה ג' ביפו, שהוכן על-ידי מר א. פרבר, מנהל "חלמיש" לרבות הערות והבהרות מאת דר' א. רצון, סעיפי הסכם ההשתכנות ב"חלמיש".

ב. רשימת פגמי בצוע בשכונים, שהוכנה על-ידי מר ח. מאירוביץ, המהנדס הראשי בחברת "עמידר", ורשימה נוספת משלו על הדרכים לעידוד אחריותו האישית של המשתכן.

ג. ראשי פרקים לבעיות האחזקה מאת מר מ. סלמון, מנהל מחוז הנגב, משרד השכון.

ד. רשימות מאת דר' ש. ארנהאוז, מנהל איזור עכו, "עמידר", על בעיות האחזקה וצורת הארגון היעיל לביצוע האחזקה והפיקוח עליה.

ה. רשימה מאת א. לוי, מנהל מח' אחזקה "עמידר", על ארגון אחזקת מבנים על-ידי החברה שהמבנים בבעלותה או בניהולה בצירוף נספחי-נוהל הנהוגים ב"עמידר", טופסי חוזי שיכון, רכישה ושכירות, הנהוגים שם וציון הסעיפים הנוגעים לאחזקה שבאותם חוזים.

ו. רשימת בעיות אחזקה, שמקורן בליקויי תכנון, שהוכנה על-ידי מר י. בן-סירה.

ז. תעריף שרותים של אחזקה, שהוכן על-ידי חברת השרותים של "קיראון",

ח. אמדן הוצאות אחזקה ליחידת דיור - דירות ברכישה בשכוני "חלמיש".

ט. ריכוז כללי של מלאי הנכסים ב"עמידר" ליום 31.3.66 בצרוף דף הסברה.

הסברים לגופים

קצור שם הגוף	השם המלא והסברו
עמידר	עמידר עולים: בנייה מקורית של החברה במסגרת שכון עולים.
עמידר עממי	עמידר עממי וחסכון: בנייה מקורית של החברה במסגרת שכון עממי ומפעל החסכון.
עמידר סובסידיה	עמידר סובסידיה: נכסים שהועברו לבעלות החברה ע"י הסוכנות היהודית במסגרת הפרשים בדמי שכירות.
מ " ש	מדור שכונים: נכסים שהועברו לבעלות החברה בתאריך 31.3.53 ממדור השכונים לשעבר במשרד האוצר.
ש ה " צ	שכונות הצריפונים: נכסים במעברות שהועברו לבעלות החברה ע"י הסוכנות היהודית.
אג"ש א'	אגף השכון א': נכסים שהועברו לבעלות החברה על ידי משרד השכון (אגף השכון) לקליטת עולים מ-1.4.53 עד 31.3.56
אג"ש ב'	" " ב': " " " " " " " " " " מ-1.4.56 " 31.3.63
נכסי 63	" " נכסי 63:" " " " " " " " " " " מ-1.4.63 " 31.3.66
נ " ר 67	נכסי רכישה: נכסים שנרכשו ע"י משרד השכון במסגרת הועדה המיוחדת לרכישת דירות לקליטה וחסול מעברות והועברו לבעלותה של החברה.
אג"ש עממי	אגף השכון עממי וחסכון: נכסים שנתקבלו ממשרד השכון (אגף השכון) במסגרת שכון עממי ומפעל החסכון.
נ " א	" " נכסים ארעיים א': בניה ארעית שהוקמה ע"י משרד השכון ושהועברה לעמידר לקליטת עולים.
נ " א ב'	" " " " ב': " " " " " " " " " " , (בתי אזבסט מעל ל-40 ממ"ר).
מנהלי	" " מנהלי: נכסים שהוקמו ע"י משרד השכון (אגף השכון) ושהועברו לניהולה של החברה.
נ " ר 68	נכסי רכישה מנהלי: נכסים שנרכשו ע"י משרד השכון במסגרת הועדה המיוחדת לרכישת דירות לקליטת וחסול מעברות והועברו לניהולה של החברה.
ק. חרום ש. עובדים	קליטת חרום שכון עובדים: נכסים שהוקמו ע"י חברת שכון עובדים ושנמסרו לחברה באמצעות משרד השכון לקליטה דחופה.
ק. חרום מנהלי	" " מנהלי: " " " משרד השכון והועברו לניהול החברה לקליטה דחופה.
אינק' א'	אמריקן אסושיאטד אינק' א': נכסי משקיעי חוץ שנמסרו לניהולה של החברה באמצעות הסוכנות היהודית.
אינק' ב'	יוניטד " " ב': " " " " " " " " " " "
אינק' ג'	אינטרקונטיננטל " " ג': " " " " " " " " " " "
אינק' ד'	אטלנטיק " " ד': " " " " " " " " " " "
אינק 85	אינק לסכירה באמצעות חב' שכון ופתוח.
אינק 86	אינק לחליפין.
שו"פ ז. צעירים	שכון ופתוח לישראל בע"מ זוגות צעירים: נכסי חברת שו"פ שנמסרו לניהולה של החברה לשכון זוגות צעירים.
" ק. חרום	" " " " קליטת חרום : " " " " " " " לקליטת עולים דחופה.
" עולים	" " " " עולים : נכסי שכון ופתוח או משרד השכון במסגרת שכון ופתוח שנמסרו לניהולה של החברה לקליטת עולים.
" חסכון	" " " " חסכון : " " " " " " " " " " " " " במסגרת מפעל החסכון לבנין.
" מסחרי	" " " " מרכזים מסחריים:" " " " " " " " " " " " " מרכזים מסחריים.
" שונים	" " " " שונים : " " " " " " " " " " " " " להשכרה כללית וכו'.
עובדי מדינה	עובדי מדינה: נכסי מדינת ישראל עבור עובדי מדינה שנמסרו לניהולה של החברה.
ר " פ	רשות הפתוח: נכסי רשות הפתוח שנמסרו לניהול החברה באמצעות מינהל מקרקעי ישראל.
נכסי מדינה	נכסי מדינה: נכסי מדינת ישראל " " " " " " "
מ.ע. לפנוי	משכנות עוני לפנוי: נכסי חברות ממשלתיות עירוניות לשקום משכנות עוני להריסה שנמסרו לניהולה של החברה.
מ. ע. בניה חדשה	משכנות עוני בניה חדשה:" " " " " " בבניה חדשה " " "
אפרידר	אפרידר: נכסי אפרידר חברה לשכון בע"מ שנמסרו לניהולה של החברה.
דיור לחייל	דיור לחייל: נכסי חב' דיור למשוחררי מלחמה וחברת שכון ודיור בע"מ שנמסרו לניהולה של החברה.
חברות לפתוח	חברות לפתוח: נכסי החברה לפתוח אזור של חברת "אוניקו".

(מרגלית ר"מ) מלאי חומרי גלם ומוצרים בתהליך ליום 31.3.1966 מדף

| מס' חומר | שם חומר | יחידת מידה | יתרת פתיחה כמות | יתרת פתיחה ערך | רכישות מקומיות כמות | רכישות מקומיות ערך | רכישות יבוא כמות | רכישות יבוא ערך | סה"כ רכישות כמות | סה"כ רכישות ערך | מלאי מרבי | מלאי מינימום | נקודת הזמנה | כמות הזמנה | ספק עיקרי | ספק חלופי | מחיר יחידה אחרון | ערך מלאי | ימי מלאי | מלאי עודף | ערך מלאי עודף | ניצול מלאי % | מלאי מת | ערך מלאי מת | מס' מחסן | מיקום במחסן | מס' אצווה | תאריך תפוגה | מס' ספק | מס' הזמנה | תאריך אספקה | מס' חשבונית | תאריך חשבונית | מס' תעודת משלוח | תאריך תעודת משלוח | מס' תעודת משלוח | תאריך תעודת משלוח | מס' תעודת משלוח | תאריך תעודת משלוח

חוות דעת בקשר לפרק השלישי של חוק הגנת הדייר
תשי"ד - 1954 בדבר שירותים ותיקונים
במושכר

1. מ ב ו א

הפרק השלישי של חוק הגנת הדייר תשי"ד - 1954 (להלן - החוק) קובע את השירותים והתיקונים שחייב בהם בעל הבית וכיצד לבצע חובתו זו ועל פי חובת ההשתתפות בתיקונים אלה.

הוראות אלה חלות על אף כל הסכם בין בעל הבית והדייר, אולם הסכם לגבי בתי עסק לאחר תוקפו של החוק יחייב את הצדדים למשך תקופת ההסכם (ראה סעיף 31 (ג) לחוק).

I ש י ר ו ת י ם

2. מהם השירותים שחייב בהם בעל הבית.

אפשר לסווג את השירותים (א) שירותים שוטפים (ב) שירותים מיוחדים.

א. שירותים שוטפים

השירותים השוטפים הם: -

(1) מאור ומתקני מאור בכניסה לבית ובחדר המדרגות;

(2) ניקוי החצר, הגינה וחשמל המשמשים את דיירי הבית;

(3) ניקוי הכניסה לבית וחדר המדרגות.

נקבע שלגבי זה ניקוי יכול היחשב גם סיוד וצביעת הקירות של הכניסה לבית וחדר המדרגות (ראה קובץ מאירי ב' עמוד 108).

(4) החזקת בור השופכין במצב תקין והדאגה להרקתו הסדירה (סעיף 33 לחוק).

ב. שירותים מיוחדים

השירותים המיוחדים הם שירותים שנחשבו כנראה פעם כמותרות. אלו הם שירותי הספקת מים חמים, חמום ושירות מעלית. בעל הבית חייב בשירותים המיוחדים האלה רק לתקופת השכירות החוזית, אולם, לאחר התקופה החוזית, כנראה בגלל ששירותים אלה הם יקרים ניתנה אפשרות לבעל הבית להשתחרר מחובתו זו - לקיים השירותים הנ"ל על ידי בית הדין לשכירות אם ראה סיבות מצדיקות לכך. (סעיף 36 לחוק).

3. השתתפות בהוצאות השירותים

א. באשר לשירותים השוטפים, הרי פרט למאור ולמתקני המאור שההוצאות חלות על בעל הבית בלבד, לגבי יתר השירותים השוטפים ההוצאות הן מחצית על בעל הבית ומחצית על הדייר אלא אם כן בית הדין לשכירות לפי בקשה של כל אחד מהצדדים קבע חלוקה אחרת של השתתפות בהוצאות אם ראה סיבות מצדיקות זאת. (ראה סעיף 33 (ב) לחוק) בעל הבית חייב להוציא את ההוצאות השירותים השוטפים ולדרוש מהדייר שיחזיר לו את חלקו בהם (סעיף 33 (ג) לחוק).

דייר אשר שילם את חלקו בהוצאות יראו אותו כאילו לא שילם דמי שכירות ואז אפשר להגיש נגדו תביעת פינוי (סעיף 38 לחוק).

ב. באשר לשירותים המיוחדים, כאמור שירותים אלה נחשבו כמותרות ולא היה צודק שבעל הבית ישא בהוצאותיהן. על כן הוצאות אלה יחולו על הדייר במקום בעל הבית, אלא אם כן בית הדין לשכירות קבע כי חלק מהן יחול גם על בעל הבית. (סעיף 36 (ב) לחוק).

בעל הבית הוא שצריך להוציא את ההוצאות ולדרוש אותן בחזרה מהדייר, כנראה כדי שהדייר לא יעשה בשירותים אלה כבתוך שלו, אלא, שבעל הבית כבר יצטרך לדאוג לשירותים המיוחדים האלה, אך החשלום ייעשה על ידי הדייר לבעל הבית (סעיף 36 (ג)). הוצאות אלה של הדייר בשירותים המיוחדים אף הם יראו אותם כדמי שכירות ואי השלומם יגרום אחריו תביעה פינוי מצד בעל הבית (סעיף 38 לחוק).

4. חובת הביצוע והדאגה לביצוע השירותים

א. חובת הביצוע הן לגבי השירותים השוטפים והן לגבי השירותים המיוחדים היא כאמור על בעל הבית.

בעל הבית הוא האיש שחייב לבצע את השירותים הנ"ל ולדאוג לכך שהשירותים יבוצעו.

מאידך, בעל הבית לא יוכל לדרוש מהדייר עבור ביצוע שירותים שאינם במסגרת החוק וכל שירות יתר המבוצע על ידו יהיה על חשבונו של בעל הבית.

כך למשל, הדייר סירב לשלם עבור סיוד וצביעת הקירות של הכניסה וחדר המדרגות מאחר והדייר טען שאין זה ניקוי אלא יותר מזה, אך בית הדין לשכירות פסק שסיוד וצביעה של חדר הכניסה והמדרגות במקרה זה אף היא נכללת כניקוי (ראה מאירי קובץ ב' עמוד 108).

ב. במקרה שבעל הבית אינו ממלא את חובתו לביצוע השירותים הנ"ל, החוק נותן אפשרות לבצע את הדבר כלהלן: -

(1) בשירותים שוטפים

אם בעל הבית לא דואג לשירותים השוטפים רשאי הדייר, לאחר שנתן התראה לבעל הבית בכתב ונתן לו זמן סביר, לקיים את השירותים השוטפים והודיע הדייר גם לדיירים אחרים (סעיף 35 לחוק) ולדרוש החזרת ההוצאות.

השירותים השוטפים הם מסוג השירותים שאינם מאפשרים הזנחה, ועל כן, נתן החוק כלי פעולה מהיר על ידי מתן האפשרות שהדייר יעשה זאת במקום בעל הבית לאחר שנהג בהתאם לחוק כאמור על ידי מתן התראה בכתב לבעל הבית.

וכן נאמר בפסק הדין שכירות ירושלים 170/62 מאירי קובץ ה' עמוד 89 בהלכות הפסק.

"ניקוי החצר והכניסה לבית, הרקת בור השופכין (סעיף 33) מאור בכניסה לבית ובחדר המדרגות (סעיף 32) הם הדברים שבלעדיהם אפילו לזמן קצר, יהיה מצב הדיור חסור ביותר, ולכן קבע המחוקק (בסעיף 35) שהדייר עצמו יכול לעשותם אם התרה בבעל הבית תחילה ונתן לו שהות סבירה לעשותם ובעל הבית סרב, במקרה כזה יוכל הדייר לתבוע את ההוצאות מבעל הבית".

אולם, יש לזכור כי הדייר לא יוכל לעשות דין לעצמו. גם אם הבית מוזנח לא יוכל לבצע את השירותים השוטפים לפי רצונו הוא, אלא אם כן נקט כאמור לפי הוראות החוק על ידי מתן ההתראה כאמור לבעל הבית, רק אז יוכל לבקש את החזרת ההוצאות. לא נקט בהתאם לחוק לא יוכל לקבל בחזרה את ההוצאות. (ראה חוק שכירות 567/54 מאירי קובץ א' עמוד 35).

(2) בשירותים המיוחדים

בשירותים המיוחדים אין דחיפות כמו בשירותים השוטפים, ועל כן החוק נותן אפשרות לדייר לפנות לבית הדין לשכירות על מנת שידאג לביצוע השירות במקום בעל הבית על ידי מינוי אדם שיעשה את השירותים המיוחדים ואותו אדם מוסמך להכנס לכל מקום ולגבות את ההוצאות ממי שחייב בשירות זה. (סעיף 40 (א) (ג) (ד) לחוק).

II תיקונים

5. החוק מסווג 3 סוגים של תיקונים שחובת התיקונים על בעל הבית.

(א) תיקון מתקנים (ב) תיקונים חיוניים (ג) תיקון המצריך עבודות בניה יסודיות.

(א) תיקון מתקנים - תיקון המתקנים, אלו הם תיקון המתקנים של השירותים המיוחדים. (סעיף 37 לחוק).

כאמור, בעל הבית במידה והוא חייב בהספקת השירותים המיוחדים לדאוג לתקינותם של השירותים המיוחדים ועליו החובה לתקנם.

שלא כמו בהספקת השירותים המיוחדים שההוצאות חלות על הדייר אלא, אם כן נקבע אחרת על ידי בית הדין לשכירות הרי בתיקון המתקנים של השירותים המיוחדים חלות ההוצאות על בעל הבית והדייר ובהתאם לחלוקה שיחליט עליה בית הדין בהתחשב עם יכולתם של הצדדים (סעיף 37 (ב) (ג) לחוק).

הוצאות התיקונים החלות על הדייר יראו אותם כדמי שכירות ובמקרה של אי תשלום על ידי הדייר אפשר להגיש נגדו תביעת פינוי (סעיף 38).

הדייר אינו רשאי לבצע את תיקון המתקנים בעצמו כמו שאינו יכול לספק את השירותים המיוחדים בעצמו, במקרה שבעל הבית לא עושה זאת, אלא, אם כן יפנה לבית הדין לשכירות הרשאי למנות אדם שיעשה זאת במקום בעל הבית ולגבות ההוצאות. (סעיף 40 (ב) (ג) לחוק).

(ב) תיקונים חיוניים

המובה בביצוע התיקונים החיוניים:-

סעיף 39 לחוק קובע מהם התיקונים החיוניים ואני מצטט אותו להלן: -

"39 (א) "בעל הבית חייב לתקן את המושכר וחלקים אחרים של הבית, לרבות הכניסה לבית, חדר המדרגות והגג, במידה שהתיקון דרוש לשמירת בטחונו או בריאותו של הדייר או למניעת מטרד ממנו (להלן - תיקון חיוני) להוציא תיקון המצריך עבודות בניה יסודיות.

(ב) תעודה שניתנה לצורך סעיף זה על ידי מהנדס עירוני, על ידי רופא עירוני או על ידי מהנדס או רופא שנקבע לכך על ידי שר המשפטים בצו שפורסם ברשומות, תשמש ראיה לכאורה שהתיקון בה הוא תיקון חיוני".

החובה לביצוע התיקונים החיוניים היא על בעל הבית. נראה שבעל הבית רשאי לתקן כל דבר שבדעתו לעשות על מנת לשפר את צורתו של המושכר ובלבד שהדבר אינו מפריע לדירתו או ביה עסקו של הדייר במושכר. אך כל זה יהיה על חשבונו של בעל הבית.

על מנת שבעל הבית יוכל לגבות השתתפות בהוצאות מהדיירים חייב להיות התיקון, תיקון חיוני במסגרת סעיף 39 (א) לחוק הנ"ל ורק תיקון חיוני כנ"ל, יאפשר לו לגבות השתתפות מהדיירים. בתוק שכירות 592/55 (מאירי קובץ ב' עמוד 43) ביקש בעל הבית מבית הדין לשכירות שיקבע שהתיקון שהוא מעונין לבצע הוא חיוני, אחרת הוא מסתכן שיוציא ההוצאות בלי אפשרות לגבות חזרה מהדיירים. בית הדין דחה הבקשה מחוסר סמכות לתת הצהרה על התיקון שהוא תיקון חיוני, כמו כן ראה גם ע.א. 570/61 להלן.

כאמור החובה היא על בעל הבית לביצוע התיקון החיוני. על מנת שהתיקון ייחשב כתיקון חיוני, תעודה ממהנדס או רופא עירוני משמשת הוכחה לכאורה שהתיקון הוא תיקון חיוני. התעודה הנ"ל משמשת רק הוכחה לכאורה, דהיינו, היא ניתנת למחירה. כך למשל בעל הבית תיקן מרפסות חיצוניות בחזית הבית ובחצר של המושכר ורצה לחייב את יתר הדיירים בהוצאות. הוא אף הביא תעודה ממהנדס עירוני על פי חוק. הדייר טען שהתיקון אינו חיוני ועל כן אינו רוצה להשתתף בהוצאות.

בית המשפט המחוזי בתל-אביב בשבתו בבית המשפט לעירעורים אזרחיים קבע כי:-

> " תעודת מהנדס עירוני אינה מונעת מבית הדין לשכירות את האפשרות לפסוק לאור הראיות שהיו לפניו כי התיקון לא היה חיוני ולא נעשה לשמירת במחונו של הדייר או למניעת מטרד ממנו. לשם כך על בית הדין לקבוע כי הראיות האחרות שהובאו מכריעות את משקל הראיה לכאורה היא תעודת המהנדס".

(ראה ע.א. 335/56 מאירי קובץ ג' עמוד 100).

מאידך, בע.א. 570/61 פסקי דין עליון סז' II עמוד 810 נקבע שאפשר להוכיח כי התיקון חיוני גם בלי תעודת מהנדס עירוני.

המשיב בעל הבית ביקש מהמערערים הדיירים דמי השתתפות עבור:

1. תיקון 2 מרפסות הפונות לחצר;
2. תיקון וטיוח 3 מרפסות הפונות לחזית.

בעל הבית קיבל תעודת מהנדס עירוני שהתיקונים הם היקונים חיוניים. הדייר טען שהתעודה אינה מכסה טיוח ולכן אין מחובתו לשלם עבור טיוח המרפסות מאחר והטיוח אינו היקון חיוני.

בית המשפט העליון קבע כי:-

"אוכנם נכון שאין אישור מטעם מהנדס העיר כי טיוח שלש החזיתות הוא תיקון חיוני לפי סעיף 39 של חוק הגנת הדייר תשי"ד - 1954 אישור מהנדס העיר משמש ראיה לכאורה שהתיקון הנזכר באישור הוא תיקון חיוני, אך העדר אישור כזה אינו מונע בעד בעל הבית מלהוכיח חיוניותו של התיקון בדרך מתקבלת אחרת."

העד קורצהוד ... " הטיח של הבית היה מוזנח ורקוב". העדה יוליה ברנס העידה ... " לפני שנתיים הבית היה במצב נורא. הטיח נפל ונחשפו הברזלים ונתהוו סדקים בעמודים בכמה מקומות, וגם במעקה של הגג ושל הקומה השניה, היה פחד שיתמוטט". על סמך עדויות אלו ועל סמך הביקור שנערך במקום, בית הדין לשכירות היה רשאי לקבוע מה שקבע בנוגע לחיוניותו של התיקון הזה".

ב ס י כ ו ם - אפשר לומר כי על מנת שבעל הבית יבקש השתתפות בהוצאות מהדיירים יש צורך שהתיקון יהיה חיוני. אפשר להוכיח את החיוניות לא רק על ידי מהנדס עירוני לגבי התיקון אלא גם בדרך של ראיות אחרות וכי בית המשפט נותן פירוש רחב לסוגי התיקונים החיוניים שבסעיף 39 (א) הנ"ל כגון תיקון מרפסות המונות לחזית ולחצר של הבית, טיוח ואף התקנת צינור מיוחד שיחבר דירות של הבית עם קו המים של מועצה מקומית וראה על כך 86/60 בית המשפט המחוזי בתל-אביב פסקים מחוזיים כג' עמוד 428.

"לדעתנו נתן בית הדין לשכירות לסעיף 39 פירוש צר יתר על המידה. לפי סעיף זה על בעל הבית לבצע תיקונים לא רק במושכר אלא גם בחלקים אחרים של הבית. ולדעתינו יש להכליל בזה תיקונים אשר דרושים בכדי שהדייר יוכל להפיק מהמושכר את השימוש הרגיל אף אם התיקון צריך להיעשות מחוץ לארבעת כתלי המושכר, או אף מחוץ לארבעת כתלי הבית, שבו נמצא המושכר, כאשר קיים רק קשר מקומי הדוק בין המושכר לבין המקום ששם יש לבצע את התיקון. לכן אנו בדעה שבית הדין לשכירות מוסמך לדון בענין".

(2) הוצאתתפות בהוצאות התיקון החיוני

הוצאות התיקון החיוני הן מחצית על בעל הבית ומחצית על הדייר, אלא אם כן מצא בית הדין לשכירות מסיבות המצדיקות זאת לערוך חלוקה אחרת של הוצאות והוא רשאי אף להטיל כל ההוצאות על דייר, אם מצא בית הדין שהצוק בתיקון נגרם באשמת הדייר.(סעיף 39 (ג) לחוק).

בעל הבית רשאי להוציא ההוצאות ולדרוש את החזרתן מהדייר. (סעיף 39 (ד)).

משום מה ההוצאות שעל הדייר להחזירן לבעל הבית לביצוע תיקון חיוני אינן נחשבות בדמי שכירות כמו בהחזרת ההוצאות עבור השירותים ותיקון מתקנים של השירותים ועל כן נראה שאין מקום להגיש תביעת פינוי בגין אי תשלומם על ידי הדייר. (ראה סעיפים 38; 44 (ה) לחוק).

רצוי שבעל הבית יודיע מראש על ביצוע התיקון החיוני לדיירים אך אין חובה על כך. "חובת התיקונים מוטלת עליו ובמידה שהחוק מרשה לו לדרוש השתתפות מדייריו הוא זכאי להשתתפות זו, אף אם לא התייעץ אתם לפני ביצוע התיקונים (ראה ע.א. חיפה 88/56 מאירי קובץ ד' עמוד 51).

(3) <u>הדאגה לביצוע התיקון החיוני</u>

כאמור, חובת הביצוע והדאגה לביצוע היא על בעל הבית, על מנת שהדייר לא יעשה במושכר כבתוך שלו.

אולם, אם בעל הבית לא ביצע את התיקונים החיוניים מותר לבקש מבית הדין לשכירות שימנה אדם שיעשה את ביצוע התיקונים במקום בעל הבית. (ראה סעיף 40 (ב) (ג) לחוק).

אין הדייר רשאי כמו בביצוע שירותים טוטפים או בתיקון עבודת בניה יסודיות הדרוש למניעת סכנת חיים, לבצע את התיקונים בעצמו, אלא מחובתו לבקש מבית הדין למנות אדם שיעשה את התיקונים, הנ"ל. אם עשה הדייר בעצמו, הרי שהדבר נעשה על חשבונו הוא ואין אפשרות לשתף את בעל הבית ודיירים אחרים בהוצאות. ראה תק שכירות י-ם 170/62 מאירי, קובץ ה' עמוד 89.

"התיקונים החיוניים הנזכרים בסעיף 39 לחוק, עם כל חיוניותם אין כל דחיפות מיוחדת לעשותם, ולכן דייר הרוצה לעשותם, צריך לנקוט תחילה בהליכים הקבועים בחוק, היינו, לקבל רשות תחילה מבית הדין לשכירות.

אם לא קיבל דייר רשות מבית הדין לבצע תיקונים חיוניים במסגרת הסעיף 39 לחוק, וביצע את התיקונים, הוא לא יוכל לתבוע השתתפות בהוצאות התיקונים מבעל הבית".

(ג) <u>תיקון המצריך עבודות בניה יסודיות</u>

(1) <u>החובה לביצוע התיקון הנ"ל</u>

סעיף 41 (א) לחוק מגדיר את התיקון הנ"ל כלהלן: -

"תיקון המצריך עבודות בניה יסודיות והוא דרוש למניעת סכנת חיים, הרשות בידי הדייר לעשותו, ובלבד שיעשה אותו בהתאם לדיני הבניה".

יש להניח שהמדובר הוא בליקויים במושכר כמו דליפת גג היכולה לגרום להתחשמלות או התמוטטות קיר פנימי או חיצוני של המושכר על כל אדם העובר על ידו, המסכנים חייו של בן אדם.

המחוקק לא קבע על מי החובה לבצע את התיקון אך יש להניח שחובתו של בעל הבית היא לעשות את התיקון, אלא מכיוון שהדבר אינו סובל דיחוי, מתיר החוק לדייר לעשות מיד את הדרוש תיקון כדי למנוע סכנת חיים.

(2) השתתפות בהוצאות התיקון והדאגה לתיקון

לא כמו במקרה של תיקון חיוני ששם נקבע בפירוש שהתיקונים חלים מחציתם על בעל הבית ומחציתם על הדייר, אלא אם נקבע אחרת על ידי בית הדין הרי במקרה של תיקון של בניה יסודית, בית הדין רשאי לחלק את ההוצאות ולחייב את בעל הבית להחזיר לדייר חלק מהוצאותיו (סעיף 41 (ב) לחוק).

אין מסמרות לענין ההוצאות, ומכיוון שההנחה היא שהדייר במקרה כזה מקדים את בעל הבית בביצוע התיקון, הרי הוא יכול לחבוע את בעל הבית בפני בית הדין, להחזיר לדייר את חלקו בהוצאות במקרה שהדייר מבצע את התיקון.אין צורך לקבל מינוי מבית הדין על מנת לבצע את התיקון כמו במקרה של פניה לבית הדין למינוי אדם אחר לביצוע תיקון חיוני אלא, שהדייר רשאי לעשות זאת בעצמו ובלבד שיהיה לו רשיון בניה.

לא נאמר בחוק מה קורה כשבעל הבית מבצע את התיקון והאם יש לראות בהחזרת ההוצאות כדמי שכירות ואי תשלומם על ידי הדייר נותנים לבעל הבית עילת פינוי.

6. יש לציין שביצוע תיקונים ושינויים במושכר מתאפשר גם על ידי מתן רשות על כך על ידי בית הדין לשכירות לדייר אם בעל הבית אינו מסכים לכך ללא טעם סביר או מעמיד תנאים בלתי סבירים. ורשאי בית הדין בנסיבות הענין אם היה זה צודק לעשות כן, לקבוע פיצוי לבעל הבית ותנאים אחרים לרשות זו. (סעיף 83 (5) לחוק הגנת הדייר תשט"ו - 1955).

ואפשר שרשות זו תינתן לדייר אף בדיעבד אם התיקונים הם מטעמים סבירים (ע.א. 166/62 מאירי קובץ ד' עמוד 44).

7. ועדת אייזנברג נתנה את דעתה בשאלת הנושאים תיקונים ושירותים ושיפוצים חיצוניים במרקים ח' (עמוד 16) ו- י' עמוד (18). והציעה שורה של היקונים מעשיים לפרק ג' של החוק.

באשר לשיפוצים החיצוניים מן הראוי לציין כי היא הציעה הקמת קרן שתמומן על ידי ארבעה גורמים: בעל הבית, הדיירים, הרשות המקומית והממשלה. הקרן תמומן על ידי קביעת אחוז מסוים מהשווי לצורך ארנונת רכוש. הועדה לא נכנסה לפרטים מה יהיה גובה האחוז מאחר וזה נושא לבדיקות יסודיות.

8. ברצוני לציין כי ישנם הוראות חוק שונות בקשר עם בנינים מוזנחים.

(א) פקודת העיריות - סעיף 249 (13) 13(א) המורה כי עיריה רשאית על פי חוק עזר להרוס בנינים המעכבים או מפריעים איוורור או שהם בלתי סניטריים או מזיקים מבחינה אחרת לבריאות הציבור, או שהם מסוכנים.

(ב) חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 בסעיף 69 (6) יש לקבוע בתוכנית מיתאר מפורטת על ידי ועדה מקומית בגבר "הריסתם ושיקומם של בנינים רעועים המהווים סכנה לנפש או שאינם ראויים לדיור מטעמי בריאות".

(ג) חוק בינוי ופינוי של איזורי שיקום תשכ"ה - 1965 - בסעיף 3 תפקיד הרשות הוא ליזום ולתכנן בינוי שיקום וכן פינוי לשם בינוי ושיקום של משכנות עוני ושכונות נחשלות ושל מבנים המסכנים יושביהם.

(ד) פקודת בריאות העם - 1940 סעיף 53 (1) קובע שבתים יכולים להיחשב כמפגע סניטרי אם הם מזיקים לבריאות או מסכנים את הבריאות ואפשר לדרוש את סילוק המפגע הסניטרי על ידי משלוח הודעה לבעל המקום או המחזיק ואף הרשות המקומית רשאית לעשות את העבודות בעצמה לסילוק המפגע.

ר. טוויג, עו"ד.

הצעת חוק בטיחות מבנים, תשכ"ז-1966

פרק א' - פרשנות

הגדרות

1. בחוק זה -

"מבנה" - כל בנין, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות כל חלק ממנו;

"בעל" - לרבות אדם המקבל, או הזכאי לקבל, הכנסה ממבנה או שהיה מקבלה אילו היה המבנה נותן הכנסה, בין בזכותו הוא ובין כבא כוח או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום של המבנה ובין ראיננו הבעל הרשום, וכולל שוכר או שוכר משנה משכר את המבנה לתקופה שלמעלה משלוש שנים;

"ועדת ערר" - כמשמעותה בסעיף 8 לחוק זה;

"מחזיק" - אדם המחזיק למעשה במבנה כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון;

"בית דין לשכירות" - בית דין לשכירות שהוקם לפי חוק הגנת הדייר, תשי"ד-1/1954.

פרק ב' - עריכת סקר

עריכת סקר

2. תוך שנה מיום תחילתו של חוק זה תערוך רשות מקומית סקר על כל המבנים שבתחומה.

סיווג המבנים במקר

3. בסקר יסווג כל מבנה לאחד מאלה:

(א) מבנה העלול להזיק לבריאות הצבור ולשלומו ושאפשר לתקנו (להלן - מבנה הטעון תיקון);

(ב) מבנה העלול להזיק לבריאות הצבור ולשלומו ויש צורך בהריסתו (להלן - מבנה הטעון הריסה);

(ג) מבנה שאינו טעון תיקון או הריסה.

מצאי הסקר

4. ממצאי הסקר יופקדו במשרד הרשות המקומית וכל המעונין יהיה רשאי לעיין בהם ללא תשלום.

הודעה על סיווג המבנה

5. (א) הרשות המקומית תודיע לבעל המבנה ולמחזיק בו על סיווג המבנה.

(ב) סווג מבנה הטעון תיקון או הריסה תודיע על כך הרשות המקומית לושם המקרקעין והוא ירשום הערה על כך בפנקסי המקרקעין.

ערר על סיווג המבנה

6. בעל מבנה או מחזיק בו הוואה עצמו נפגע על ידי סיווג המבנה רשאי לערור עליו בפני ועדת ערר.

הגשת ערר

7. ערר יוגש במועד ובדרך שייקבעו בתקנות ורשאי שר הפנים לקבוע בתקנות סדרי דין אחרים בדבר הדיון בערר.

./.

ועדת ערר והרכבה

8. (א) שר הפנים ימנה ועדות ערר לענין חוק זה.

(ב) חברי ועדת ערר יהיו:

(1) עורך דין - והוא יהיה יושב ראש הועדה;

(2) שני אנשים מתוך הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-2/1958.

סמכויות ועדת ערר

9. ועדת ערר רשאית לאשר את סיווג המבנה או לשנותו, וההלטתה תהיה סופית.

פרק ג'- מבנה הטעון תיקון

הוראה על פעולות התיקון

10. סווג מבנה כטעון תיקון, תורה הרשות המקומית לבעל המבנה לבצע את הפעולות הדרושות לדעתה לתיקון המבנה תוך המועד שתקבע.

ערר על פעולות התיקון

11. (א) בעל מבנה הרואה עצמו נפגע על ידי הוראות הרשות המקומית בדבר הפעולות שעליו לבצע לתיקון המבנה או בדבר המועד לביצוען רשאי לערור עליהן בפני ועדת ערר.

(ב) ועדת ערר תחליט בדבר הפעולות הדרושות לתיקון המבנה ובדבר המועד לביצוען והחלטתה תהיה סופית.

חובת ביצוע פעולות התיקון

12. בעל מבנה חייב לבצע את הפעולות הדרושות לתיקון המבנה בהתאם להוראות הרשות המקומית או החלטת ועדת הערר - הכל לפי הענין.

השתתפות מחזיק בהוצאות התיקון

13. (א) בעל מבנה רשאי לתבוע ממחזיק המבנה שישתתף בהוצאות של פעולות התיקון.

(ב) לא הסכימו בעל מבנה ומחזיק בדבר השתתפות המחזיק בהוצאות של פעולות התיקון רשאי בעל המבנה להביא את חילוקי הדעות בפני בית דין לשכירות להכרעה.

(ג) בית דין לשכירות רשאי לחייב מחזיק להשתתף בהוצאות פעולות התיקון בשיעור שיקבע.

(ד) שר המשפטים, בהסכמת שר הפנים, רשאי לקבוע בתקנות את הדרך אשר בה יובאו חילוקי הדעות בפני בית הדין לשכירות וכן את סדרי הדיון בהם.

./.

החלת החובה על המחזיק

14. רשות מקומית רשאית להטיל חובות בעל המבנה לפי חוק זה על המחזיק אם נתמלאו שנים אלה:
(1) הבעל אינו בארץ או אי אפשר לזהותו;
(2) המחזיק אינו משלם שכר דירה.

ביצוע פעולות ע"י הרשות המקומית

15. לא ביצע בעל המבנה את הפעולות האמורות תוך המועד שנקבע לכך באמור רשאית הרשות המקומית לבצען ולגבות בדרך תביעה אזרחית את הוצאותיה מבעל המבנה.

פרק ד' - מבנה הטעון הריסה

החלת חוק בינוי ופינוי אזורי שיקום, תשכ"ה-1965

16. שווג מבנה כטעון הריסה יראו אותו לכל דבר כאילו הוכרז עליו כעל אזור שיקום לפי חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה-3/1965, והוראות חוק זה יחולו עליו בשינויים המחוייבים לפי הענין.

פרק ה' - הוראות שונות

שינוי בחיווג המבנה

17. רשות מקומית רשאית בכל עת על ידי מתן הודעה בכתב לבעל המבנה ולמחזיק בו לשנות את חיווגו של מבנה.

חובת הודעה

18. בעל מבנה או מחזיק בו שגילה שימן שמבנהו טעון תיקון או הריסה יודיע על כך מיד למהנדס הרשות המקומית.

אי רישום פעולה בפנקס המקרקעין

19. רשם המקרקעין לא ירשום בפנקסי המקרקעין כל פעולה לגבי מבנה שסווג כטעון תיקון או הריסה.

אי העברת זכויות

20. המעביר לאחר את הבעלות, החזקה או כל זכות אחרת במבנה הטעון תיקון או הריסה - דינו מאסר שנה אחת או קנס 10,000 ל"י.

המועד לעריכת סקר

21. רשות מקומית תחזור ותערוך סקר של כל המבנים שבתחומה לפחות פעם בשלוש שנים.

אצילת סמכויות למהנדס

22. רשות מקומית רשאית בתנאים שייקבעו על ידי שר הפנים בתקנות לאצול למהנדס הרשות את סמכויותיה לפי חוק זה.

ביצוע ותקנות

23. שר הפנים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.

---

1. ס"ח 151, תשי"ד, עמ' 92.
2. ס"ח 250, תשי"ח, עמ' 108.
3. ס"ח 466, תשכ"ה, עמ' 279.

Nov. 5, 1966

To: Ruth Rice, Dahlia Kadury

From: Irwin Nussen

NOTES ON NEIGHBORHOOD CONSERVATION AND HOUSING REHABILITATION LOANS—follow-up to meeting of October 28, 1966.

I Conservation as part of Urban Renewal—
Since urban blight and slums are the resultants of the interplay of complex social, cultural, economic and physical phenomena; and since there are great limitations in finances, knowledge, and other resources with which to combat all of the interrelated forces which cause slums; it is especially important to focus attention on those actions which will be critical enough to prevent slums from growing or reverse the process. These Critical Actions must be applied in the Critical Places at the Critical Times.

One set of required Critical Actions involves neighborhood conservation and property maintenance. Many of the neighborhoods in the communities of Israel are at the borderline point where proper attention must be paid to them if they are not to become so deteriorated that living conditions became demoralizing and the only possible solution becomes the expensive clearance and rebuilding of the area.

The Critical Places for conservation actions are neighborhoods in which: a) the present uses are appropriate, b) the planning and layout is satisfactory, and c) the structures are economically feasible to rehabilitate and maintain.

The Critical Time for action is when the neighborhoods are beginning to show signs of wear and neglect, and before the structures are too severly dilapidated.

II Relation of Rehabilitation Loans to conservation—
One important financial tool needed to assure neighborhood conservation and proper maintenance of the housing stock is a low-interest, long-term, easily available Loan Program for rehabilitation and repair of private residential property. Such a Loan Program must be formulated so that it is attractive and economically feasible to the parties responsible for property maintenance (i.e: perhaps some distribution of costs between property owners and tenents; though in usual practice only owners receive such loans).

If a government-subsidized loan program is to be used to full advantage it should be geared to achieving a number of goals which are in the public interest. Among these goals might be:

1) Conserving and improving neighborhoods, as mentioned above.
2) Improving housing standars within individual structures.
3) Providing employment for workers and contractors in the building industry, and for public inspectors.

The second and third goals might well be fulfilled under any program which works to the extent that loans are applied for and granted, and work is carried out. On the other hand, the first goal—neighborhood conservation—requires a strategy geared to action on a building-by-building basis in distinct neighborhoods. It is well demonstrated that scattered improved structures donot often have an effect on neighborhood quality. And scattered voluntary improvements are least likely to occur where they are most needed. The economics of urban blight work to discourage rehabilitation within a deteriorating neighborhood. Property owners are not likely to voluntaily assume the financial burden of improving or maintaining a property surrounded by blighted neighbors.

In Israel successful neighborhood conservation will probably require:

1)Rehabilitation Loans (positive incentives) made under terms which are within the ability of loanees to repay. (Formularization of terms requires knowledge of the relative ability-to-pay and legal obligations of owners and tenents; and may have to involve adjustments in rent-control levels). Priority for granting loans should be given for properties in programmed Conservation Areas.

2)Compulsory Repair (negative incentives) based on building-by-building inspections and enforcement proceedures based on codes to assure that all structures in a given neighborhood are brought up to minimum standards.

3)Direct public neighborhood improvement actions (quid pro quo). Best effects have been achieved where some public improvements--such as road paving--or increasing public services--such as street cleaning--have been incorporated as part of the conservation program--thus convincing private owners and tenents that the public sector is serious and willing to do its share.

Selection of the Conservation Areas--in Critical Places and at the Critical Time--should be made with the cooperation of: a)the local town planners,and b) formal or informal organizations in the subject neighborhoods, if such exist.

III Criteria for Loan Eligibility--

The criteria for granting loans,and the items eligible for inclusion in the loan, should be related to--though not necessarily identical with--the Housing (or Property Maintenance) Code requirements that must be formulated later if a compulsory repair program is to be instituted. As far as possible these loan and code criteria should be in the form of Performance Standard Guidelines rather than Detailed Specifications. (e.g: water pipes should be judged for their proven ability to last a given time period and carry the needed amount of water, rather than specified as to exact materials, size or gauge.)

The performance objectives might be as follows:

1)Eliminate hazards and blighting conditions from the structure.
2)Bring the property back to the performance level and appearance at which it was originally constructed.
3)Extend the life of the structure 20 to 30 years.
4)Improve the property to present day minimum housing standards (see below)
5)Conserve or imporve the neighborhood

Decisions regarding which items should be included in any loan (or any enforcement order) should consider the minimum permissible as well as the maximum permissible standards. Loans should not be granted for repairs which are too minor to bring the building up to minimum performance, as based on the above objectives. Neither should publicly subsidized loans be granted for items which would be considered "betterments" or luxuries. (The distinction here should allow flexibility however. Items which might be a betterment in one instance might qualify as a necessary improvement under different circumstances. E.G: the building of an additional room might usually be considered an ineligible betterment, but where a small unit is overcrowded adding more space may be an essential "slum-preventive". Here again it is the expected performance which dictates the decision.) Limitations should also be set to prevent rehabilitation loans from being used for buildings that should soon be demolished.

Among items which might be included are: structure--foundations, supports, walls, floors, ceilings, roofs; suface finishes--paint, plaster, shingles, siding,etc--exterior and interior; walks and paving; planting of yards(?); halls; stairs; entry and

egress; ventilation; light and air; room space (?); plumbing; electricity; Heating (?); vermin ~~and~~ proofing; sanitation and general ~~[illegible]~~ cleanliness; garbage disposal; etc.

Only when it is absolutely necessary should the rules differentiate between owner-occupied and rented dwellings and between different types of structures--single family detached houses, two-family houses, row houses, condominium apartments, rented apartments, etc.

IV Administration--
Systems for administration must be carefully organized. This paper will not deal with detailed organizational recomendations.. However, some items should be mentioned.

In the case of loan approval there must be a plan-checking functionary to see that minimums and maximums are not exceeded in the loan applications and to see that ~~[illegible]~~ money requests are within reason. An inspection function will also be required to see that work is satisfactorily carried out.

In the case of compulsory inspection as part of neighborhood conservation, inspections and reports on each structure will normally preceed loan applications.

It will also be helpful to set up an Appeals Office or Board to which a citizen can turn if he feels unjustly treated by the inspector. This device also introduces an element of flexibility which will be helpful in special cases or unique situations.

But whatever be the administrative proceedures initially agreed upon for loans or for code enforcement, the whole system should be subject to frequent review, especially at its early stages. Eventually ways must be found to broaden the approach to include non-residential properties, to use the loan and enforcement programs in combination with other renewal techniques, and to generally coordinate these special programs with all other efforts to improve the urban condition.

הוראת נוהל

החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ	ספר: פיתוח והחזקה	נוהל זה מבטל את הנוהלים:	דף: מתוך 5 דפים
סוגיא ההוראה: האגף לפיתוח והחזקה	פרק: ה ח ז ק ה	—	מספר ההוראה 31045
	נושא: החזקה שיטתית		מהדורה 1
תאריך הפרסום 9.10.1966	בתוקף מיום 9.10.1966		

1. כ ל ל י

נוהל זה מסדיר את הליכי ההחזקה השיטתית בשכונות שבטיפול החברה.

2. ה מ ט ר ה

מטרת ההחזקה השיטתית היא לשמור על רכוש החברה מחבלות ופגעים מסוגים שונים, על ידי פעולות החזקה תקופתיות ותיקונים לפי הצורך, וכן לאפשר ביצוע חסכוני של ההחזקה ולטפח את תרבות הדיור בקרב תושבי השכונות שבטיפול

3. הבתים שייכללו בהחזקה שיטתית

3.1 לאחר פרסום נוהל זה תיערך רשימת הבתים שייכללו בהחזקה שיטתית וכל שנה יתווספו ו/או ייגרעו שכונות, בהתאם להנחיות האגף לפיתוח והחזקה, על סמך החלטות תקציביות ותפעוליות של הנהלת החברה.

3.2 הבתים שייכללו בהחזקה שיטתית הם:-

3.21 כל הבתים אשר נתקבלו ויתקבלו לאחר 1.4.65 מגוף נכסי 63 וגוף 66;

3.22 בתים אחרים בגוף נכסי 63 ואג"ש ב' שיוצעו ע"י האזור ויאושרו ע"י האגף לפיתוח והחזקה באמצעות מחלקת ההחזקה;

3.23 כל בתי אינק שבטיפול החברה.

3.3 תנאי נוסף להכללת בית למעגל ההחזקה השיטתית היא שבביח יהיו לכל היותר 25% רוכשים.

4. פעולות ההחזקה השיטתית

ההחזקה השיטתית תכלול תיקונים וחידושים במתקנים ובחלקות המשותפים של הבית ושל החצר, לפי הפירוט הבא:

4.1 שיפוץ ראשון

4.11 השיפוץ הראשון ייעשה לאחר הכללת הבית למעגל ההחזקה השיטתית, בעקבות ממצאי הסיקור הראשון.

4.12 מטרת השיפוצים תהיה להביא את הבית למצבו המקורי ואף להתקין בו מתקנים נוספים המיועדים לשמור על שלמות הבית כגון: סיח מותז בחדרי המדרגות, מתקני אשפה, גדרות במקומות שלא הותקנו, שבילים נוספים, גינון בסמ וכד', לפי סטנדרטים שיומצאו מדי פעם על ידי האגף לפיתוח והחזקה באמצעות מחלקת ההחזקה.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

[illegible]

2. [illegible]

[illegible]

3. [illegible]

[illegible]

4. [illegible]

[illegible]

4.2 חידושים תקופתיים

4.21 פעם בשנה - הלבנת גגות;

4.22 פעם בחמש שנים -

4.221 ציפוי קירות חוץ (סיוד וכד');

4.222 ציפוי חדר מדרגות (סיוד וכד');

4.223 צביעת :

ארגזי רוח; חדרי אשפה וכו';

מעקות בחדר מדרגות; חלונות ומשקופים מבחוץ;

דלתות; צנורות ברזל ומרזבים.

שכטים;

4.3 לפי הצורך:

4.31 ב ח צ ר:

קירות תומכים; שבילים; גדרות אבן; גדרות אחרים; מעברי בתים; שקתות בטון; תעלות ניקוז; ברכות ניקוז; שיפועים באדמה; גינון (לפי מפרט); ניכוש עשבים; מתקן אשפה; מתלי כביסה; מכסאות ביוב לגלי;

4.32 קירות חוץ:

טיח; סדקים; מרזבים;

4.33 חדרי מדרגות:

טיח; מעקות; רייזרים במדרגות; פנלים; שלטרים; בתי מנורות; מכסאות חשמל; לחצני תאורה; ארון חשמל.

5. מעקב החזקה שיטתית

5.1 המעקב על פעולות החזקה שיטתית ייעשה על פני טופס "כרטיס החזקה שיטתית למתקנים משותפים בבית" מספר 310-49.

310-49

5.2 על כל בית שייכלל במעגל החזקה שיטתית - ייפתח כרטיס נפרד שיוחזק בתיק "החזקה שיטתית שכונתי" אשר יכלול את כל כרטיסי הבתים של השכונה. (אופן ומועדי מילוי הכרטיס מוסבר בסעיף 6 של נוהל זה).

6. בדיקת וסיקור בתים

6.1 בדיקה וסיקור ראשוניים

הוחלט לכלול בזת במעגל ההחזקה השיטתית, הוא ייבדק וייסקר על ידי מדור ההחזקה באזור והתוצאות ירשמו בטופס 310-49 בחלקים 3,2,1 שימולא כלהלן:

[illegible]

[illegible]

[illegible]

6.11 פרטי הזיהוי של הבית - יירשמו בטורה האחרונה של הטופס;

6.12 בחלק 1 - תיאור מצב המתקנים המשותפים בעת פתיחת הכרטיס;

6.13 בחלק 2 - עמודות 2.1 - 2.5 - הצעות מהנדס האזור, בתיאום עם מנהל האזור, לביצוע הסיפוץ הראשון;

6.14 בחלק 3 - כל המידות של החלקים והמתקנים המשותפים של הבית הטעונים תיקונים וחידושים תקופתיים וזאת כדי למנוע ביצוע מדידות בכל פעם שיוצע לבצע פעולה תקופתית לגבי אותו מתקן.

כן תמולא המשבצת "חידוש ראשון בשנת __19", בחלק 3, על פי הכלל של ביצוע פעם ב-5 שנים ולפי המצב הנוכחי של המתקנים המשותפים של הבית, גיל הבית וכן בהתחשב במועד השיפוץ הראשון;

6.2 בדיקה שנתית

בכל סוף שנת כספים תיערך בדיקה שנתית מדוקדקת על ידי מהנדס האזור שבה ייקבע הצורך בתיקונים במתקנים המשותפים של הבית, וכן ייקבע אם יש הכרח להקדים את התיקונים והחידושים ה-5 שנתיים.

6.3 בדיקות טוספות

6.31 המפקח השכונתי, מנהלי העבודה ומהנדס האזור יבצעו לפי הסדרים שייקבעו בכל אזור, פעולות פיקוח טוספות במטרה לגלות מפגעים ולתקנם מיד עם היווצרותם.

6.32 הבדיקות השנתיות והטוספות תיעשנה על גבי "גליון לבדיקת המתקנים המשותפים" טופס מספר 310-56 אשר ישמש לעריכת תקציבים, מפרטים וכו'. 310-56

7. תיכנון פעולות החזקה שיטתית וסוגי הפעולות

בעקבות הבדיקות והסיקורים כמוסבר בסעיף 6 לעיל, ימציא האזור לאגף פיתוח והחזקה, תוכניות פעולה כלהלן:

7.1 בעת הכללת הבית למעגל החזקה השיטתית - תוכנית שנתית לשנת התקציב השוטפת או הבאה, הכל לפי העניין והצורך.

7.2 בכל סוף שנת כספים - תוכנית שנתית, הכוללת את התיקונים והחידושים המתוכננים מראש וכן הצעת תקציב לתיקונים שיתגלו במשך השנה, לפי הצורך.

7.3 ההצעות תישלחנה במתכונת עליה תורה מחלקת החזקה מדי פעם בפעם.

8. ס מ כ ו י ו ת

8.1 הליכי הביצוע הם בהתאם לטבלת הסמכויות בעבודות החזקה, כשיחידת עבודה מהווה טידרת פעולות שהוחלט לבצען בפרק זמן מסויים.

11.0 [illegible] – [illegible] [illegible] [illegible] [illegible];

12.0 [illegible] – [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible];

13.0 [illegible] – [illegible] – [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible];

14.0 [illegible] – [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

8.2 התוכניות לטיפוץ ראשון, תיקונים שנתיים וחידושים תקופתיים טעונות אישור תקציבי של האגף לפיתוח והחזקה באמצעות מחלקת ההחזקה.

9. <u>פעולות משותפות עם הרשויות המקומיות ו/או גורמים ציבוריים אחרים והקמת ועדי בתים</u>

9.1 על האזור ליזום, בתיאום עם מחלקת ההחזקה פעולות משותפות עם מוסדות שונים בשטחי: החברה, חצרנות משותפת, שירותים שונים, הקמת ועדי בתים וכד׳, במטרה ליצור הבנה אצל הדיירים לפעולות ההחזקה השיטתית ולנקוט בצעדים ממשיים לשיפור הבית, השכונה וכו׳.

9.2 כל הסדר עם גורם כנ"ל טעון אישור האגף לפיתוח והחזקה, באמצעות מחלקת ההחזקה.

9.3 על האזור לטפל בהקמת ועדי בתים בשכונות בהן תופעלנה פעולות ההחזקה, במטרה לארגן את התושבים לשמור על מתקני הבתים, לאסוף כספים לביצוע שירותים משותפים כגון: ניקיון, סילוק מפגעים וכו׳.

10. <u>חיוב דיירים/משתכנים בהוצאות החזקה שיטתית</u>

10.1 <u>דיירים (שוכרים)</u>

10.11 דיירים יחוייבו ב-50% מהוצאות ההחזקה השיטתית;

10.12 לפני ביצוע טיפוץ ראשון או תיקונים שנתיים, ישלח מדור ההחזקה הודעה לכל השוכרים בבית, על פני טופס 310-57 שעליהם לבצע בעצמם את התיקונים או ההידושים, כמפורט בטופס; 310-57

10.13 לא הודיעו השוכרים על רצונם לבצע בעצמם את התיקונים, תוך 15 יום מתאריך ההודעה (טופס 310-57), תבוצע העבודה על ידי החברה ובתום העבודה יחוייבו הדיירים ב-50% מההוצאה;

10.14 בשנת התקציב 1966/67, לא יחוייבו השוכרים בהוצאות התיקונים והשיפוצים. לכן אין לשלוח לדיירים הודעה על פני טופס 310-57, אלא על פני טופס 310-58 המשמש כהודעה שחוזר על השתתפות השוכרים לשנה תקציבית זו; 310-58

10.15 <u>נזקקי סעד</u>

נזקקי סעד מהסוגים א׳ ב׳ (100%, 75%) ישוחררו מהשתתפות בהוצאות החזקה שיטתית.

נזקקי סעד מסוג ג׳ (50%) ישתתפו ב- 25% מההוצאות.

10.2 <u>משתכנים רוכשים</u>

10.21 משתכנים כנ"ל יחוייבו ב-100% מההוצאות.

10.22 למשתכנים תישלח הודעה, כמפורט בסעיף 10.12 לעיל, על פני טופס נפרד מספר310-59 (גם בשנה התקציבית 1966/67). 310-59

10.3 <u>תהליך החיוב</u>

10.31 כל ההוצאות, התיקונים והשיפוצים, על סמך חשבונות סופיים מתקבלנים, יירשמו בחלק 4 של הכרטיס (טופס 310-49). 310-49
פעם ב- 6 חודשים, בחודשים דצמבר ויוני בכל שנה, יסכם מדור ההתחזקה את ההוצאות וישלח למדור הגבייה הודעה על כך על פני טופס מספר 310-60שימולא ב- 2 עותקים. 310-60

10.32 מדור הגבייה יעביר למדור החשבונות באזור את המקור של הטופס 310-60בצירוף רשימה שמית עם פרטי הזיהוי של הדיירים/משתכנים אותם יש לחייב ומהם יש לגבות את ההשתתפות.
אופן הדיווח למיכון ראה נוהל מספר 24028/41428 .

ש' פוטיק

מנהל האגף לפיתוח והחזקה

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

20.6.1966

שיפוץ בתים

כולם מסכימים שיש הכרח לשפץ חלק ניכר מהבתים בארץ, לדאוג להחזקתם, לתיקונים ולהוספתם החיצונית ובמיוחד אמור הדבר לגבי הבתים שנבנו לפני קום המדינה או בעמור הראשון לקיומה.

למעשה התרגלו בעלי הבתים הפרטיים ובעלי הדירות בבתים המשותפים להזניח את מראם החיצוני של הבתים ואת החזקתם התקינה והם מסתפקים במינימום הכרחי של תיקונים. רק בשיכונים בלי אופי אידיבידואלי יותר דואגים חלק מבעלי הבתים להחזקת בתיהם.

למיותר להדגיש שהזנחה זו במשך עשרות שנים הביאה להרס המבנים ולחפסדים עצומים לרכוש הפרטי והצבורי. עובדה זו ידועה היטב ומזמן לזמן נעשו מאמצים כדי למצוא דרך להתגבר על הבעיה, אולם ניגוד האינטרסים השונים הקשורים בה היה חזק יותר מאשר הצורך הכלכלי.

לפני כשנתיים עובדה הכנסת חוק בנידון, אולם עד כה לא עובדו תקנות לביצועו והחוק נשאר רק על גבי הניר. בזמן האחרון חלו הסתבכויות בדיונים הפנימיים של הכנסת ומחדר הפנים במגמה להקפיא חוק חיוני וחשוב זה.

בתקופה האחרונה חל מפנה מסויים בגישה לבעיה עכב הרעה מצב העבודה בשוק הבניה. העתונות, חוגי משרד השיכון וגורמים אחרים הקשורים בשוק הבניה התחילו לשקול אם לא ניתן לנצל בעיה זו כדרך להתרון חלקי של חוסר העבודה בין פועלי הבנין. אולם קיים חשש שבהתחשב עם המצב המיוחד השורר בשוק העבודה מצד אחד ובמגמה להוכיח קשר סעולה מצד הנוגעים בדבר מצד שני, יועברו הבניות בנידון זה שיצריכו שוב השקעות גדולות מכספי הציבור, בו בזמן שאפשר, לדעתי, לפתור בעיה זו ע"י תקנות חוקתיות פשוטות ובלי צורך להשקיע בדבר כספים צבוריים.

אולי רצוי לתת תחילה כמה נתונים כדי להבין את היקף העבודה מצד אחד ואת ההשקעות הדרושות מצד שני וכן מה ניתן להשיג במסח זה להקלת חוסר העבודה בין פועלי הבנין.

אם נצא מהנחה שיש במדינה כ-½ מליון יחידות דיור, שמהם כ-350000 נבנו אחרי קום המדינה ו-150000 היו קיימים עוד לפני קום המדינה וחלק מסויים מבתים אלה הם בתים בודדים או אינדיוידואליים אחרים באזורים התקלאים, בקיבוצים, באזורי מגורים לא צפופים או בשכונות עוני שאין כוונה לשמצם - אפשר לדבר על כ-100000 יחידות דיור הזקוקות לשיפוץ ולהחזקה. אם רוצים לחלק עבודה זאת להקופה של, נניח, חמש שנים, צריכים לשפץ כ-20000 יחידות דיור בשנה. שיפוץ בתים כולל, בדרך כלל, תיקון וחידוש טיח חוץ, תיקון טיח פנים בחלקי הבית הצבוריים (חדר מדרגות), תיקון נגרות חיצונית, תיקון צבע בנגרות חיצונית, תיקון בידוד הגג ועבודות שיפוץ אחרות כגון: תיקון גדרות, גינות וכד'. אפשר להניח שבביה עירוני רגיל מסתכמים הוצאות אלה בסכום של 1,500.- ל"י עד 2,000.- ל"י ליחידת דיור; בבתים של עמידר הסכום הוא בודאי נמוך יותר. לפי הנחות אלה תגיע ההשקעה הכוללת לשיפוץ 20000 יחידות בשנה לכ-40 - 30 מליון ל"י ואם נקח בחשבון ש-50% - 60% מסכום זה מהווים את שכר העבודה - מתברר שעבודות אלה יכולות להבטיח 600000 - 500000 ימי עבודה או עבודה לשנה ל-2000 עד 2400 פועלים.

2 / ..

הפועלים הדרושים לעבודות אלה הם רק בחלקם הקטן פועלי בנין בלתי מקצועיים ובעיקר דרושים לזה סתתים, טייחים, נגרים, צבעים, מסגרים ועובדי אספלט. חשוב לציין שבגלל הבניה המוגדלת בשנה האחרונה נשארו בתים רבים בלתי גמורים בשנה זאת ולעבודות הגמר בבתים אלה זקוקים לאותם בעלי המקצוע הדרושים לשיפוץ הבתים.

הבתים הזקוקים לשיפוצים הם בעיקר בתים פרטיים עם דירות להשכרה, בתי עמידר וכן הבתים המשותפים. אין, על כן, כל הצדקה שהממשלה תוציא את הכספים הדרושים לשיפוצים. אולם קשה מאוד לשכנע את בעלי הבתים - פרט לעמידר - ואת דיירי הבתים המשותפים שעליהם לשפץ את הבתים לטובתם הם ולטובת המדינה, בלי לתן חוקי. אין ספק משיפוץ הבתים והחזקתם הוא בראש וראשונה לתועלת דיירי הבית, של הציבור העובר באזורים המוזנחים יום-יום ולטובת בעל הבית גם אם אין לו הכנסות מספיקות משכר הדירה. רצוי על כן לשכנע את כל הגורמים האלה שיעשו מאמץ קטן כדי לשנות את המצב העגום השורר בשטח זה.

הממשלה נדרשת במקרה זה לדאוג שהמאמץ יהיה באמת קטן ועליה להכריח - ע"י חוק מתאים - את המסרבים לעשות מאמץ קטן זה. במקום להוציא 30-40 מליון לי למטרה הנ"ל בצורה זו או אחרת רצוי להקמיד לרשות בעלי הבתים הפרטיים והצבוריים הלוואות נוחות להקופה ממושכת ולהעמיס את כיסוי ההוצאות על הדיירים, מבלי שהדבר יהווה עול כבד. צויין קודם שההשקעה הממוצעת לשיפוץ הבתים העירוניים היא במסגרת של 1,500.- - 2,000.- לי ליחידת דיור ואם רוצים אכשר גם לצמצם סכום זה, במיוחד בבתי עמידר. אם הממשלה תעמיד לרשות בעל הבית הפרטי או הצבורי הלוואה להקופה של 10-15 שנים בריבית נמוכה ובלי הצמדה עלול הדבר להטיל על הדייר מעמסה כספית של 20.- - 15.- לי לחודש והמורת זאת הוא יהנה ממגורים בבית מתוקן, מסודר, נקי ויפה. יש איפוא, הצדקה מלאה להטיל עליו מעמסה כספית זאת ואין כל הצדקה להטיל אותה על בעל הבית שלמעשה אינו מהנה כלל מהרכוש שלו.

הכנסת הפסיקה את הדיון על תקנות אלה אולם נדמה לי שלפי הקוים שצויינו לעיל אפשר לעבד תקנות לפתרון הבעיה. נוסף לשאלת המימון וההתחייבות החוקית של הדייר לשאת בהוצאות השיפוץ יהיה בודאי צורך גם לקבוע, בכל רשות מקומית, גוף מוסמך שאליו יוכל בעל הבית או הדייר או המהנדס העירוני של הרשות לפנות ולדרוש לחייב את בעל הבית והדיירים לבצע את שיפוץ הבית לפי הצעה ממורטת ומבוססת על הצעת מחיר של קבלן. גוף זה ידון על כל הצעה מסוג זה, יחליט לאשרה או לתקנה ולחייב את בעל הבית או הבית המשותף והדיירים לבצע את השיפוצים ולשאת בהוצאות. החלטה כזאת של גוף כזה היפה את כוחם של בעל הבית או את ועד הבית המשותף לפנות לבנק כדי לקבל את ההלואה הדרושה לביצוע השיפוצים ולאחר אשור ההלואה ניתן יהיה לבצעם. ההלואה עצמה תוחזר ע"י הגדלה קטנה מאוד של שכר הדירה החדשי במשך תקופת ריצת ההלואה.

י. מורד
חבר מינהלת רסקו.

ים/מח.

(ב) בחישוב שטח הרצפה לצורך סעיף קטן (א) לא יובא בחשבון שטחה של גזוזטרה.

(ג) שיעור החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יירשם בפנקס.

חובת להשתתף ברכוש [25]

42. כל בעל דירה חייב לשמור על הרכוש המשותף ולהשתתף בהוצאות הדרושות לבדק הרכוש המשותף והבטחת כל השירותים המחויבים על פי החוק או המקובלים על פי המנהג, הכל בהתאם לחלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו, אלא אם נקבע בהסכם שיעור השתתפות אחר.

דינים שלא יחולו [26]

43. ואלה לא יחולו לגבי הרכוש המשותף:

(1) הספר העשירי של המג'לה;

(2) הוראת כל דין חלוקת מקרקעין.

פרק חמישי: הנהלת הבית המשותף

נציגות הבית המשותף [27]

44. (א) לכל בית משותף תהיה נציגות שתיכון לפי הוראות ההסכם לשם הנהלת עניני הבית המשותף.

(ב) דרכי פעולתה של הנציגות ייקבעו בהסכם.

(ג) עם רישום הבית בפנקס ימנה פקיד מוסמך אדם או חבר בני־אדם לשמש נציגות לאותו בית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי הוראות ההסכם.

(ד) לא היתה בבית משותף נציגות שנבונה לפי הוראות ההסכם, רשאי פקיד מוסמך למנות אדם או חבר בני־אדם לשמש נציגות לאותו בית משותף.

הנציגות — פורשה של בעלי הדירות [28]

45. הנציגות תשמש פורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להנהלת הבית המשותף ולבדק הרכוש המשותף והיא זכאית להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל משא ומתן, משפטי או אחר, בשם כל בעלי הדירות בכל הענינים האלה.

החלטות של בעלי הדירות [29]

46. (א) החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם להסכם מחייבת, כל עוד ההחלטה בתקפה, כל בעל דירה, בין אם היה בעל הדירה בשעת קבלת ההחלטה ובין אם היה לבעל הדירה אחרי קבלת ההחלטה, ובלבד שההחלטה נרשמה בספר החלטות שיהיה נתון בכל עת לעיון בידי כל בעל דירה.

(ב) כל מקום שההסכם מתיר לבעלי הדירות להשתתף בקבלת החלטות על ידי מיופי כוח, פטור יפוי הכוח ממס בולים.

פרק שישי: סכסוכים בין בעלי הדירות

סמכות להכריע בסכסוכים [30]

47. (א) נתגלע סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי ההסכם או לפי סעיף 42, יכריע פקיד מוסמך.

(ב) תביעה בענין שההכרעה בו נתונה לפי סעיף קטן (א) בידי פקיד מוסמך, לא ייזקק לה כל בית משפט או בית דין.

(ג) האמור בסעיף זה איננו גורע מתקפו של כל הסדר המוסר סכסוכים כאמור להכרעת בוררות.

הבאת סכסוך [31]

48. (א) המביא סכסוך להכרעתו של פקיד מוסמך, יגיש את תביעתו במשרד רישום הקרקעות שבו רשום הבית המשותף.

(ב) ואלה זכאים להביא סכסוך להכרעתו של פקיד מוסמך:

(1) נציגות הבית המשותף;

חוק בתים משותפים, תשכ"א—1961 [נוסח משולב] (1)

פרק ראשון: פרשנות

הגדרות [1(א)]

1. בחוק זה —

"בית" — מבנה או מבנים של קבע על חטיבת קרקע אחת, וכולל את חטיבת הקרקע שעליה נבנה;

[3(ב)]

"בית משותף" — בית שנרשם בפנקס בתים משותפים;

"דירה" — חדר או תא אחר, או מערכת חדרים או תאים אחרים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת לצורך דיור או לצורך עסק או לכל צורך אחר שהוא;

"חוכר לתקופה ארוכה" — חוכר מקרקעין לתקופה של עשרים וחמש שנה או יותר והביטוי "חוכר משנה לתקופה ארוכה" יתפרש לפי זה;

"מנהל" — מנהל רישום הקרקעות;

"עסקה", לגבי מקרקעין — מכירה והעברה בכל דרך אחרת, לרבות חלוקה, החכרה לתקופה העולה על שלוש שנים, שעבוד מכל סוג שהוא, מתנה, הנחלה בדרך צוואה, הקדשה, וכל שינוי בתנאי כל עסקה כאמור;

"פקיד מוסמך" — כל אחד מאלה:

(1) המנהל;

(2) מפקח על רישום הקרקעות;

(3) אדם הרשום, או הזכאי להיות רשום, בפנקס עורכי הדין בישראל, שנתמנה על ידי שר המשפטים כפקיד מוסמך לצורך חוק זה, והודעה על מינויו פורסמה ברשומות;

[22]

"רכוש משותף" — כל חלקי הבית המשותף חוץ מן הדירות שבו, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המחיצות שבין דירה לדירה, המסד, חדרי המדרגות, מיתקני ההסקה, המים, החשמל, הגז ומיתקנים כיוצאים באלה, וכל חלק הבית המיועד לשרת את כל הדיירים או מרביתם, אפילו היה נמצא בתחומי דירה מסויימת.

סירושים [1(ב)]

2. בית שבנייתו נסתיימה לפני תחילת תקפה של פקודת חוק הקרקעות (תיקון), 1937, ובעלות הבית רשומה בספרי האחוזה בנפרד מהבעלות על הקרקע שעליה נבנה, יראו, לצורך הפרק השני, את בעל הקרקע כאילו היה בעל הבית, ואת הבעל של הבית כאילו היה חוכר לתקופה ארוכה.

פרק שני: רישום בית כבית משותף

פנקס הבתים המשותפים [2]

3. בכל משרד רישום קרקעות יונהג ליד ספרי האחוזה פנקס בתים משותפים (להלן — הפנקס), שישמש עזר לספרי האחוזה.

(1) פורסם על ידי שר המשפטים ס"ח תשכ"א, מס' 349, עמ' 201, לפי סעיף 6 לפקודת סדרי השלטון והמשפט, תש"ח—1948;

תחוקים המשולבים פורסמו כ"ח תשי"ג, מס' 113, עמ' 6; תשי"ד מס' 156, עמ' 125; תשמ"ז, מס' 201, עמ' 40; תשכ"א, מס' 323, עמ' 17.

רואה החשבון רשאי להיכנס למשרדי העיריה

227. רואה החשבון רשאי להיכנס בכל עת סבירה לכל משרדי העיריה ותהיה לו גישה חפשית לכל פנקס ומסמך; הוראות סעיף זה לא יחולו על עיריה שעליה פרסם השר הודעה לפי סעיף 216, אלא לאחר התאריך שיקבע השר באותה הודעה.

תקנות

228. השר רשאי, בצו שיפורסם ברשומות, להתקין תקנות —

(1) הקובעות, אם בדרך כלל או לעיריה פלונית, את התשלומים שעיריות חייבות לשלם על חשבון שירותיו של רואה החשבון;

(2) המסדירות את עניניה הכספיים והחשבונות של העיריות בכפוף להוראות הפקודה, וקובעות את הפנקסים והצורה שבהם ינוהלו החשבונות;

(3) בדבר הביצוע בדרך כלל של מטרת הפקודה והוראותיה בנוגע לראיית חשבונותיהן של העיריות.

סימן ג': דו"ח שנתי וסטטיסטיקה

דו"ח שנתי

229. בסמוך ככל האפשר לאחר האחד באפריל של כל שנה יכין ראש העיריה דו"ח מפורט על ניהול העיריה במשך שנים עשר החודשים שקדמו.

הגשת הדו"ח

230. הדו"ח יוגש למועצה וישלח לממונה יחד עם התיקונים וההחלטות של המועצה הנוגעות לו.

פרסום הדו"ח

231. העתקים של הדו"ח יוחזקו לעיון הציבור במשרדי העיריה וראש העיריה רשאי לפרסם אותו בעתון או באופן אחר.

הממונה רשאי לדרוש פרטים בכל עת

232. הממונה רשאי בכל עת לדרוש סטטיסטיקה או כל ידיעה אחרת בקשר לפעולותיה, הכנסותיה או הוצאותיה של עיריה, ככל שיראה לנכון, וראש העיריה ימלא אחרי דרישה זו תוך זמן סביר.

פרק שנים עשר: חובותיה וסמכויותיה של מועצה

סימן א': סייגים לחובות ולסמכויות

באין סניגה מאת השר ובכפוף להוראות כל דין

233. עיריה תעשה בתוך תחומה בעניינים המפורשים בסימן ב', וכל פעולה אחרת שעיריה מצווה לעשות לפי הפקודה או לפי כל דין אחר, והיא מוסמכת, בתחום העיריה או בשטח בנין עיר הכולל את תחום העיריה, לעשות בעניינים המפורשים בסימן ג' — והכל כשאין הוראה אחרת מאת השר בעניינים אלה, כולם או מקצתם, ובכפוף להוראות הפקודה או כל דין אחר.

סמכות הממונה

234. בכל העניינים הנזכרים בסעיף 233 תמלא העיריה אחר דרישותיו והוראותיו של הממונה, ובלבד שיהיו בהתחשבות עם חוקי העזר שאושרו ועם התקציב השוטף.

סימן ב': חובותיה של עיריה

רחובות

235. בענין רחובות תעשה העיריה פעולות אלה:

(1) תפקח על השיווי, הרום, הרוחב והבניה של כל רחוב;

(2) תדאג לתיקונו, ניקויו, הזלפתו, תאורתו וניקוזו של רחוב שאינו רכוש הפרט;

3

(3) תמנע ותסיר מכשולים והסגת גבול ברחוב;

(4) תקרא שמות לכל הדרכים, הרחובות, הסמטאות והכברים, או תשנה שמותיהם כשיש צורך בכך, ותדאג לקביעתם במקומות בולטים ולסימון הבנינים במקומות אלה במספרים;

(5) תנקוט אמצעי זהירות נאותים נגד תאונות בשעת בנייתם או תיקונם של רחובות, ביבים או תעלות.

בנינים

236. (א) בענין בנינים תעשה העיריה פעולות אלה:

(1) תפקח על הקמתם, הריסתם, שינוים ותיקונם של בנינים;

(2) תפקח על ריצופם של חצרות ושטחים פתוחים הקשורים לבנינים;

(3) תפקח על התקנת בורות לבנינים ובנייתם, כדי להבטיח מניעת רבייתם של יתושים;

(4) תפקח על קו החזית של בנינים סמוכים ועל המירווחים בצדדים ומאחור, על מידתם של מגרשי בנין ועל שיעורם של שטחי המגרשים שמותר להקים עליהם בנינים;

(5) תפקח על הגבהת החזית של בנינים במקום שהם בתוך שורה של בנינים רצופים הגובלים עם רחוב;

(6) תפקח, אם על ידי הטלת איסור או בדרך אחרת, על הקמת בנינים מסוג, מדגם או ממראה מיוחדים, באזורים או ברחובות מיוחדים, או בחלק מהם;

(7) תקבע אמצעי זהירות שיש לנקוט נגד תאונות בשעת הקמת בנינים, הריסתם, שינוים ותיקונם;

(8) תפקח על בנייתם ופעולתם של מעליות, פירי מעליות, מנופים ומסוקים בבנינים, תסדירם ותדאג לבדיקתם ככל שתראה צורך בה כדי להבטיח מפני תאונות בקשר אתם, ותדאג לביטוח מפני סכנת מוות או חבלה לאדם העלולה לבוא מהם.

(ב) לענין סעיף זה —

„בנין" — כל מבנה, בין של אבן ובין של בטון, חמר, ברזל, עץ או חומר אחר, ולרבות כל יסוד, קיר, גג, ארובה, מרפסת, גזוזטרה, כרכוב או בליטה, או חלק מבנין או כל המחובר בהם, או כל קיר, סוללת עפר, גדר, גדר כלונסאות או מבנה אחר המקיף או תוחם, או מיועד להקיף או לתחום, קרקע או שטח.

ביוב

237. בענין ביוב תפקח העיריה על תכניתם, בנייתם, שינוים של ביבים, נקזים, אסלות, משתנות, בתי כסא, בורות שופכין, מישטפים, אמבטיות ואביזרים סניטריים, והשימוש בהם, שטיפת אסלות וריצופם של רצפות, חצרות ושטחים פתוחים.

מפעלי מים

238. בענין מפעלי מים שהוקמו על ידי עיריה או כל גוף ציבורי אחר או אדם פרטי לשם הספקת מים בתוך תחום העיריה, תעשה העיריה פעולות אלה:

(1) תמנע בזבוז, שימוש לרעה, צריכה יתירה או הזרהמות המים המסופקים לשימוש ציבורי או פרטי;

(2) תקבע את המידה, הטיב, העצמה והחומר של צינורות, שסתומים, ברזים, בורות, סוליות קרקע, אסלות ומכשירים ובתי קיבול אחרים אשר ישמשו להובלת מים, הספקתם, הסדרתם ואצירתם, וכן אופן

סידורם, מיקומם, שינוים, סילוקם, חידושם ותיקונם, ותורה בדבר השימוש בהם;

(3) תסדיר את הספקת המים הציבורית על ידי צינורות זקפים והשימוש בהם;

(4) תסדיר את הספקת המים על ידי מדידה ואת החמרים, המונים, האביזרים והמיתאמים המשמשים למטרה זו או בקשר אתה;

(5) תסדיר את התגאים שלפיהם יסופקו מים לצרכי בית ולצרכים אחרים, וכן את המחיר שישולם בעד מים שיסופקו כאמור והתיטלים בקשר עם התקנת ההספקה.

שווקים, מכירות פומביות ומצרכי מזון

239. בענין שווקים והכנת מאכלות ומשקאות לצריכת אדם, החסנתם לשם מכירה ומכירתם — תעשה העיריה פעולות אלה:

(1) תסדיר שווקים ציבוריים למכירת מצרכים ומקומות למכירה פומבית של מיטלטלין ומקרקעין ותקבע אגרות, דמי שכירות ותשלומים אחרים שישולמו בעד השימוש בשווקים או במקומות למכירה פומבית, וכן תקים שווקים או מקומות כאמור;

(2) תורה בדבר בדיקתם, תפיסתם, חילוטם, סילוקם וביעורם של משקאות שאינם ראויים לצריכת אדם, וכן של בשר, דגים, פירות, ירקות או שאר צרכי מזון פסידים, מניעת מכירתם או הצגתם למכירה ונטילת דוגמאות מהם לשם בדיקה.

בתי מטבחיים

240. בענין שחיטת בהמות לצריכת אדם תקים העיריה בתי מטבחיים ותסדירם, ובלי לפגוע בכללותה של סמכות זו, תבטיח —

(1) בדיקה סניטרית של בעלי חיים לפני שחיטתם ובדיקת גופותיהם;

(2) עצירתם של בעלי חיים המובלים לשחיטה, לשם בדיקתם, וסילוק בעלי חיים שנמצאו חולים;

(3) סילוק גופותיהם של בעלי חיים חולים שנשחטו או שמתו;

(4) סימון גופותיהם של בעלי חיים שנשחטו בבתי מטבחיים עירוניים לשם ציון שחיטתם כאמור.

מלאכות מסוכנות

241. בענין מלאכות מסוכנות תסוג ותסדיר העיריה כל מלאכה או עסק העלולים להזיק לבריאות הציבור או להיות מקור סכנה לציבור, או שמבחינה אחרת של טובת הציבור ראוי הוא להסדירם.

תברואה, בריאות הציבור ונוחותו

242. בענין תברואה, בריאות הציבור ונוחותו, תעשה העיריה פעולות אלה:

(1) תנקוט אמצעים להסרת כל מטרד או למניעתו ותדאג לבדיקות שמטרתן לברר מה הם המטרדים הקיימים;

(2) תורה בדבר פינוי סחי ואשפה מכל בית ותקבע את האגרות בעד פינוי כאמור;

(3) תורה בדבר בדיקתם, הסדרתם, החזקתם, ניקוים והרקתם של ביבים, נקזים, בתי כסא, אסלות, בורות שופכין, מיפלשים, מזחילות, מירוצי מים, בורות אפר ואביזרים סניטריים;

(4) תתקין ותקיים במצב טוב ומתוקן פחי אשפה ציבוריים ושאר כלי

קיבול שמניחים ומאספים בהם אשפה ותדאג שיוחזקו באופן שלא יהוו מטרד או מפגע לבריאות;

(5) תתקין ותקיים במצב טוב, מחראות, משתנות ובורות שופכין ציבוריים ותדאג שיהיו בנויים ומוחזקים באופן שלא יהוו מטרד או מפגע לבריאות;

(6) תדאג לטאטואם וניקוים של רחובות שאינם רכוש הפרט;

(7) תמנע הצטברות של סחי ואשפה במקום ציבורי או פרטי במידה המהווה סכנה לבריאות הציבור ותנקוט אמצעים להסרת כל מטרד ציבורי הנובע מבור שופכין או נקז, בין פרטים ובין ציבוריים, או מכל מקור אחר;

(8) תמנע הזדהמותם של זרמים, תעלות, מירוצי מים או בארות והנחת אשפה על גדות זרם, תעלה או מירוץ מים או על פי באר, העלולה לגרום להזדהמותם;

(9) תמנע שצינורות המיועדים לסילוק מי גשמים ישמשו לסילוק שפכין או סחי מבית כסא או מאסלה ותאסור התקנתם של נקזים אל ביב ציבורי שלא ברשות;

(10) תורה בדבר בדיקת בתים ובנינים כדי לברר את מצב הנקיון שלהם או לענין אחר ובדבר אמצעים להשמדת עכברושים, עכברים ושאר שרצים.

תיאטרונים

243. העיריה תסדיר ותבדוק תיאטרונים ובתי עינג ציבוריים אחרים ותורה בדבר הגנת הציבור מפני סכנת דליקה בהם.

פלונות

244. העיריה תסדיר בתי מלון, פנסיונים, אכסניות, בתי אירוח, בתי לינה, ומוסדים אחרים כיוצא בהם.

רוכלים, סבלים, וכיוצא בהם

245. העיריה תורה בדבר רישום ורישומם של רוכלים למיניהם, מצוחצחי נעלים, מפתחי חותמות, צלמים וסבלים, ובדבר הפיקוח עליהם.

מודעות

246. העיריה תפקח על הצגת מודעות, שלטים וסבלות במקומות עסק או על גבי לוחות או במקומות אחרים, או תאסור הצגתם.

כלבים ובעלי חיים אחרים

247. (א) העיריה תורה בדבר רישומם והחזקתם של כלבים והשמדתם של כלבי הפקר או כלבים שהם מוחזקים, או מניחים להם לשוטט, במקומות ציבוריים, שלא לפי התנאים שנקבעו.

(ב) העיריה תסדיר או תמנע החזקת חזירים, תסדיר החזקת בעלי חיים אחרים באופן שהחזקתם לא תהווה מטרד ציבורי או מפגע לבריאות ותסדיר או תמנע מרעה או מעבר של בעלי חיים.

דליקות

248. העיריה תתקין ותקיים מכשירים לכיבוי דליקות, דליי מים, צינורות, מימלטים וכלים אחרים לשם בטיחות או שימוש במקרה של דליקה, וכן תסדיר את השימוש במים במקרה של דליקה.

סימן ג': סמכויותיה של עיריה

הסמכויות ת"מ תשכ"ד—1964

249. סמכויותיה של עיריה הן:

בנינים ועבודות

(1) לבנות ולקיים בניני ציבור, לעשות עבודות ציבוריות אחרות ולבנות ולקיים חנויות ובתים;

שירותים, מפעלים וסוסדות

(2) להקים, לקיים ולנהל שירותים, מפעלים ומוסדות שהם לדעת המועצה לתועלת הציבור, או להשתתף בהקמתם, בהחזקתם ובניהולם;

מפעלים ציבוריים

(3) לבצע מפעלים, שעליהם העיד השר בכתב כי הם מפעלים לתועלת הציבור;

נאמנים

(4) לפעול, בהסכמת השר, כנאמנים של כל נאמנות שנוצרה לצרכי ציבור;

שיכון למעוטי אמצעים

(5) לספק שיכון למעוטי אמצעים, ולתכלית זו —

(א) לרכוש או לחכור כל קרקע, לרבות בתים או בנינים אחרים שעליה;

(ב) להקים שיכונים על כל קרקע;

(ג) לרכוש או לחכור כל קרקע, כדי למכרה או להחכירה חכירה ראשית או משנית, להקמת שיכונים למעוטי אמצעים על ידי אדם זולת העיריה;

(ד) לשנות, להרחיב, לתקן ולשפר בתים, בנינים או שיכונים אחרים שנרכשו או הוקמו כאמור לעיל;

(ה) לצייד קרקע, בתים, בנינים או שיכונים אחרים, כאמור, בכל הציוד והריהוט והנוחות הדרושים,

ובלבד שלא תרכוש דרך כפיה קרקע כמשמעותה בסעיף 2 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, אלא בהתאם להוראותיה של אותה פקודה;

בתי מחסה

(6) להקים בתי־מחסה מספיקים כדי לאכסן בהם נכים ובעלי־מום עניים, ומקומות עבודה שבהם יועסקו עניים המסוגלים לעבודה ולמנוע פשיטת־יד;

מרחצאות ציבוריים

(7) להקים, לקיים ולהסדיר מרחצאות, בריכות שחיה ובתי־רחצה ציבוריים;

גנים ציבוריים

(8) לספק, להתקין, להתוות, לתכנן, לשפר, לקיים, להסדיר גנים וגינות ומקומות מרגוע או נופש אחרים לשימוש הציבור, ולפקח עליהם, ולהשתתף בהוצאות קיומם של מקומות כאמור שהתקינם אדם לשימוש הציבור;

עצים

(9) לנטוע עצים בכל רחוב או בכל מקום ציבורי, ולהקים סוככי עצים, ובלבד שהרחוב או המקום לא ייפגעו על ידי כך יותר מן הראוי;

ממכר וכו' של רחובות

(10) למכור, להחכיר או להחליף בקרקע אחרת כל רחוב שהוא נכס העיריה, או חלק ממנו, שאינו דרוש עוד לצרכי פקודה זו;

רחובות ציבוריים

(11) לסלול כל רחוב שאיננו רכוש הפרט ולדאוג למצבו התקין של כל רחוב כאמור;

חיוב בעלים בסלילת מדרכה

(12) לדרוש מבעלי מקרקעין הגובלים רחוב לסלול, סלילה ראשונה, מדרכה לאורך הרחוב הגובל את מקרקעיתם;

הריסת בנינים

(13) לצוות כי ייהרסו בנינים, המעכבים או מפריעים אוורור, או שהם בלתי סניטריים או מזיקים מבחינה אחרת לבריאות הציבור, או שהם מסוכנים;

(13א) [illegible] הרשות [illegible] סילוק [illegible] הרבים [illegible] סילוק [illegible]

מכונות שהרלו להשתמש בהן, גרוטאות ברזל וכו'

(14) להסדיר או לאסור את הנחתן של מכונות שנתבלו, גרוטאות ברזל וחפצים אחרים ברשות הרבים, ולהורות על סילוקם של אותם חפצים ומה ייעשה בהם, כשהונחו ברשות הרבים או ברשות היחיד בנסיבות שיש בהן משום פגיעה בנוחותם של תושבי הסביבה;

(14) [illegible] הרשות [illegible] הרבים [illegible] סילוק [illegible] (תיקון מס' 2) 1965 - [illegible]

בניית ביבים וכו'

(15) לדרוש מבעלי מקרקעין כי יבנו ביבים, נקזים, בתי כסא, בורות שופכין, מחראות או משתנות, ולדרוש מבעליהם או מן המחזיקים בהם לקיים ולשמור במצב נקי את המיתקנים כאמור לאחר שנבנו, בלי לפגוע בכל תרופה שבידי המחזיקים נגד הבעלים;

מכירת תוצרת ובעלי־חיים

(16) להסדיר מכירת תוצרת ובעלי חיים ולפקח עליה, על ידי איסור מכירתם במקום שאיננו שוק ציבורי או בדרך אחרת;

מכירת מצרכי מזון בשעת־חירום

(17) להסדיר בשעת־חירום את מכירתם ומחירם של מצרכי מזון, ולפקח עליהם;

בשר קפוא

(18) להסדיר הכנסתו של בשר קפוא לתחום העיריה ומכירתו ולפקח עליהן;

חברואה

(19) להיכנס לכל בית או בנין, שיש עליהם חשד סביר שהם בלתי סניטריים, כדי לברר את מצב הנקיון בהם או לצורך אחר, ולהוציא צו למחזיק בהם, שבו יידרש לנקוט את האמצעים המפורשים בצו;

פתיחתן וסגירתן של חנויות

(20) להסדיר פתיחתם וסגירתם של חנויות ובתי מלאכה, מסעדות, בתי קפה, בתי תה, בתי משקה, מזנונים, קנטינות ומוסדים אחרים כיוצא באלה, ושל בתי קולנוע, תיאטרונים ומקומות אחרים של עינוג ציבורי או של סוג פלוני מהם, ולפקח על פתיחתם וסגירתם, ולקבוע — בלי לפגוע בכללותה של הסמכות — את שעות פתיחתם וסגירתם ביום פלוני; אלא שתקפה של פסקה זו יהא בכפוף לכל פטור שהשר יורה עליו בצו;

תפיסת דברים מסויימים

(21) להורות בדבר תפיסתם וחילוטם של כל עגלה, מגש או כל כלי קיבול אחר שרוכלים למיניהם מחוסרי רשיונות משתמשים בהם בקשר עם מכירת טובין;

ענינים חקלאיים

(22) להסדיר כל ענין חקלאי כמשמעותו בסעיף 151;

איסור על חשיפת בנהרות

(23) להסדיר את השיט בנהרות בתוך תחום העיריה ולפקח עליו ולהורות בדבר רישוי ורישום של סירות השטות באותם נהרות בלבד ושל מלחים ומובילי סירות העושים בכל משלח יד או עבודה בקשר לסירות אלה על התוף או במים;

בתי־עלמין

(24) להסדיר בתי עלמין ולקבוע את עמקם וארכם של קברים;

היטל עינוגים

(25) להטיל היטל על כרטיסים הנמכרים לעינוגים ציבוריים, אולם —

(א) לא יוטל ההיטל אלא לפי חוקי עזר שהותקנו בהתאם להוראותיה של הפקודה;

(ב) תקפה של פסקה זו יהא בכפוף לכל פטור שהשר יורה עליו בצו;

אוסף כספים ברחובות וכו'

(26) לפקח על איסוף כספים במקומות ציבוריים על ידי מכירת סמלים וסרטים או באמצעים דומים לאלה או לאסור אותו;

תכניות גיפלה לפקידי המועצה ועובדיה

(27) להתקין ולבצע כל תכנית לטובת עובדי העיריה שאושרה על ידי השר;

תעודות אישור

(28) להוציא תעודות אישור בדבר כל ענין מן הענינים שהיא נדרשת או מוסמכת לעשותם לפי הפקודה או לפי כל דין אחר;

סמכות כללית

(29) לעשות בדרך כלל, כל מעשה הדרוש לשם שמירה על תחום העיריה, בריאות הציבור והבטחון בו, וכן, ברשותו של הממונה, להקים ולקיים מוסדות לבריאות הציבור ולחינוך, ולסייע להם;

ייסוד חברות ואגודות

(30) לייסד חברה, אגודה שיתופית או כל אגודה אחרת לכל מטרה שהיא בגדר סמכויות העיריה ותפקידיה, לרכוש מניות או ניירות ערך או זכות הנאה אחרת של כל חברה, אגודה שיתופית או אגודה אחרת, שמטרותיה מסייעות, לדעת המועצה, להשגת כל מטרה כאמור, ולנהוג בהם דרך בעלים;

שיתוף עם גורמים אחרים

(31) לבצע כל סמכות מסמכויותיה ולמלא כל תפקיד מתפקידיה יחד או בשותפות עם מוסדות המדינה, רשויות מקומיות אחרות, חברות, אגודות שיתופיות וגופים או אנשים אחרים.

פרק שלושה עשר: חוקי עזר

הסמכות להתקין חוקי עזר

250. מועצה רשאית להתקין חוקי עזר כדי לאפשר לעיריה ביצוע הדברים שהיא נדרשת או מוסמכת לעשותם על פי הפקודה או כל דין אחר או לעזור לה בביצועם, או כדי לדרוש מבעל נכס או מחזיקו לבצע באותו נכס עבודה הנחוצה למטרה האמורה.

אגרות, היטלים ופיצויים

251. בחוקי עזר רשאית המועצה לקבוע הוראות בדבר —

(1) תשלום אגרות, היטלים או דמי השתתפות על ידי כל אדם, זולת העיריה גופה, בקשר לדברים האמורים בסעיף 250;

(2) מתן רשיון או היתר בקשר לאותם דברים ותשלום אגרות בעד הרשיון או ההיתר;

(3) תשלום פיצויים למי שנפגע על ידי אותם דברים.

תקנות בדבר הוצאות לשיפוץ חוק (תיקון מס' 2) תשכ"ה-1965

251א. (א) התקינה מועצה חוק עזר לפי פסקה (13א) לסעיף 249, יחולו ההוצאות ליבצוע העבודות לפי חוק העזר בבתים שחל עליהם חוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954, או חוק הגנת הדייר, תשס"ו—1955, על אותם אנשים ולפי אותם שיעורים שייקבעו בתקנות לאחר התייעצות עם ועדת הפנים של הכנסת; הוראה זו אינה גורעת מן האמור בסעיף 255.

(ב) תקנות כאמור בסעיף קטן (א) יכול —

(1) שיהיו בהן הוראות שונות לגבי סוגים שונים של בתים;

(2) שיקבעו הוראות בדבר דרכי התשלום של ההוצאות ליבצוע העבודות לפי חוק העזר ומועדי התשלום, וכן בדבר שיפויו של מי שנשא בהן מכוח חוק העזר. *

סמכות להייב לסמרע בתוך שנת הכספים

252. הטילה המועצה בחוק עזר חובת השתתפות בהוצאות עבודה שהיא רשאית או חייבת לבצע מכוח הפקודה או מכוח כל חיקוק אחר, רשאית היא לקבוע באותו חוק עזר שחובת ההשתתפות תחול גם לגבי עבודות כאמור שבוצעו על ידי העיריה מכוח הרשאה או חובה כאמור בתוך שנת הכספים שבה התחיל תקפו של חוק העזר.

סמכות להצמדה

253. השתמשה העיריה ליבצוע עבודה באשראי שניתן לה למטרה זו בתנאי הצמדה, כאמור בסעיף 2 לחוק הריבית, תשי"ז—1957, רשאית היא לקבוע בחוק עזר, כי כל החייב להשתתף בהוצאות העבודה ופיגר בתשלומן ישלם לעיריה את סכום ההשתתפות, כולו או מקצתו, בתנאי ההצמדה שבהם התחייבה העיריה.

הטלת קנסות

254. (א) בחוק עזר כאמור, רשאית העיריה לקבוע קנסות על העובר עליו, שלא יעלו על חמש מאות לירות לכל עבירה, ובעבירה נמשכת — על סכום נוסף של עשרים לירות בעד כל יום שבו נמשכת העבירה לאחר הודעה עליה בכתב מטעם ראש העיריה או לאחר הרשעה.

(ב) לא נקבע עונש בחוק העזר, יהיה דינו של העובר עליו קנס שלא יעלה על חמישים לירות לכל עבירה, ובעבירה נמשכת — קנס נוסף שלא יעלה על חמש לירות בעד כל יום שבו נמשכת העבירה לאחר הודעה או הרשעה כאמור.

ביצוע עבודות על ידי העיריה על חשבון החייב בה לפי חוקי עזר

255. נדרש אדם על ידי חוק עזר או על פי הוראותיו לבצע עבודה תוך זמן מסויים ולא ביצע או לא השלים את העבודה תוך אותו זמן להנחת דעתם של העיריה או של מי שהורשה על ידיה לאותו ענין, רשאית היא — בלי לפגוע בעונש האמור בסעיף 254 או בכל תרופה אחרת — לעשות זאת בעצמה או על ידי אחר ולגבות מאותו אדם את כל ההוצאות שהוציאה בשל כך.

חובת הודעה מוקדמת לחייב בביצוע

256. העיריה לא תפעל כאמור בסעיף 255, אלא אם מסרה תחילה למי שחייב לבצע את העבודה לפי חוק עזר, הודעה על פי אותו חוק עזר, ואם אין בו הוראה בדבר הודעה כזאת — על פי סעיף זה, ובהודעה הוא נדרש לבצע אותה תוך הזמן המפורש בה ואזהרה שאם לא ימלא אחר הדרישה להנחת דעתם של העיריה

(*) תחילת התיקון: תור 3 תרשים סיום קבלת חוק התיקון בכנסת.

או של מי שהורשה על ידיה לאותו ענין, תהא העיריה רשאית לעשות זאת על חשבונו, בלי לפגוע בכל עונש או תרופה אחרת.

הוצאה שנגרמה לעיריה על ידי הפרת חוק עזר

257. הוציאה העיריה הוצאה כלשהי בשל הפרת חוק עזר על ידי אדם פלוני, ואין היא הוצאה שחלה בנסיבות האמורות בסעיפים 255 ו־256; תהא העיריה זכאית לגבות אותה הוצאה מן האדם שהפר את חוק העזר.

אישור חוקי עזר ופרסומם

258. (א) לא יהיה תוקף לחוק עזר אלא אם אושר על ידי השר.
(ב) כל חוק עזר שאושר כאמור יפורסם ברשומות.

הוראות הניתנות להיכלל בחוקי עזר

259. חוק עזר יכול לכלול הוראות שהעיריה תראה צורך בהן בכל הענינים האלה:
(1) מתן הודעות;
(2) הפקדת תכניות ושרטוטים על ידי אנשים הרוצים להתוות, לבנות או לשנות רחוב, בנין, נקז או עבודה אחרת;
(3) דרכי הפיקוח של עובדי העיריה;
(4) סמכויות עובדי העיריה, בכפוף להוראות הפקודה או כל דין אחר, לסלק, לשנות או להרוס עבודה שהוחל בה או שנעשתה בהפרת חוק העזר;
(5) הרשיונו שיש לקבל והתנאים לנתינתם, לחילוטם ולביטולם;
(6) האגרות שיש לשלם בעד רשיונות ובעד שירותים.

תוקף לסמרע

260. שום דרישה של חוק עזר בנוגע לבניה או לשינוי של רחובות, בנינים נזקים או עבודות אחרות, לא תחול על עבודות כאמור שנעשו לפני שחוק העזר נכנס לתקפו, אלא אם יש בחוק העזר הוראה אחרת מפורשת.

חוקי עזר לשטחים שמחוץ לתחום העיריה

261. רשאית עיריה להתקין חוקי עזר שיחולו בשטח בנין עיר הכולל את תחום העיריה או במקום מיוחד שמחוץ לתחום העיריה, המתנהל על ידי העיריה או המוקנה לה.

חוקי עזר לדוגמה

262. השר רשאי להתקין חוקי עזר לדוגמה שכל עיריה תוכל לאמצם כחוקי עזר שהותקנו לפי פרק זה; חוקי עזר אלה יפורסמו ברשומות, וכל חוק עזר שיותקן על ידי מועצה לפי פרק זה יכול לאמץ הוראות חוק עזר לדוגמה, כולן או מקצתן, עם שינויים או בלי שינויים, אם בדרך של הוספה, החלפה, תיקון או מחיקה, ואם בדרך אחרת.

חוקי עזר לסכירה כשרדי העיריה

263. עותקים של חוקי עזר יוחזקו במשרדי העיריה ויהיו מצויים למכירה לציבור.

סתן סמכות תביעה לסקיר העיריה

264. סקיד העיריה שנתמנה לפי הסעיפים 167—170 רשאי, אם הוסמך לכך על ידי החלטת של המועצה, ועל אף האמור בכל דין אחר, לעשות דברים אלה:
(1) להשתמש בסמכויות הנתונות לשוטר בפקודת הפרוצידורה הפלילית (מאסר וחיפושים), ביחס לעבירה על חוק עזר עירוני, או לעבירה על פקודת בנין ערים, 1936, המפורשת בהחלטת המועצה;
(2) להתייצב ולתבוע, דרך כלל או בתביעה מסויימת, לפני כל בית

חוק פיצויי פיטורים (תיקון מס׳ 2), תשכ״ה–1965 *

1. האמור בסעיף 12 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ״ג–1963 [1], יסומן ״12 (א)״ ואחריו יבוא: תיקון סעיף 12

״(ב) שר העבודה רשאי, לאחר התייעצות בשר האוצר ובאישור ועדת העבודה של הכנסת, להגדיל בתקנות את שיעור פיצויי הפיטורים לעובד בשכר; תקנות כאמור יכול שיהיו כלליות או לפי ענפי עבודה.״

לוי אשכול
ראש הממשלה

יגאל אלון
שר העבודה

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

---

* נתקבל בכנסת ביום י״ב בתמוז תשכ״ה (12 ביולי 1965); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בה״ח 657, תשכ״ה, עמ׳ 252.

[1] ס״ח תשכ״ג, עמ׳ 136; ס״ח תשכ״ד, עמ׳ 167.

חוק לתיקון פקודת העיריות (מס׳ 2), תשכ״ה–1965 *

1. בסעיף 249 לפקודת העיריות [1], אחרי פסקה (13) יבוא: תיקון סעיף 249

״עבירות הפרעה של הוצאות הבחים

(א13) להורות בדבר שמירת המראה של חזיתות הבתים, לרבות סיודן וצביעתן;״.

2. אחרי סעיף 251 לפקודת העיריות יבוא: הוספת סעיף א251

״תקנות בדבר הרצאות לביצוע

א251. (א) התקינה מועצה חוק עזר לפי פסקה (א13) לסעיף 249, יחולו ההרצאות לביצוע העבודות לפי חוק העזר בבתים שחל עליהם חוק הגנת הדייר, תשי״ד–1954 [2], או חוק הגנת הדייר, תשט״ו–1955 [3], על אותם אנשים ולפי אותם סיעורים שייקבעו בתקנות לאחר התייעצות עם ועדת הפנים של הכנסת; הוראה זו אינה גורעת מן האמור בסעיף 255.

(ב) תקנות כאמור בסעיף קטן (א) יכול —

(1) שיהיו בהן הוראות שונות לגבי סוגים שונים של בתים;

(2) שיקבעו הוראות בדבר דרכי התשלום של ההרצאות לביצוע העבודות לפי חוק העזר ומועדי התשלום, וכן בדבר שיפויו של מי שנשא בהן מכוח חוק העזר.״

3. תקנות כאמור בסעיף 2 יותקנו לראשונה תוך שלושה חודשים מיום קבלת חוק זה בכנסת. הוראת מעבר

לוי אשכול
ראש הממשלה

חיים משה שפירא
שר הפנים

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

---

* נתקבל בכנסת ביום י״ב בתמוז תשכ״ה (12 ביולי 1965); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בה״ח 618, תשכ״ד, עמ׳ 238.

[1] דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ׳ 197.

[2] ס״ח 151, תשי״ד, עמ׳ 92.

[3] ס״ח 188, תשט״ו, עמ׳ 151.

כחוק ע"י המנהל בתוקף חלק זה, יאשם בעבירה ויהא צפוי, בעד עבירה ראשונה, לקנס שלא יעלה על חמש לירות, או למאסר לא יותר מחמישה עשר יום, ובעד עבירה שניה או נוספת, לקנס שלא יעלה על חמש עשרה לירות או למאסר לא יותר מחודש אחד.

תקנות

52. רשאי המנהל, באישורו של שר הבריאות, להתקין תקנות לשם ביצוען המוצלח של הוראות חלק זה.

חלק ו

הוראות סניטריות

מפגעים

פירוש

53. לצורך חלק זה של פקודה זאת רואים את הדברים דלקמן כמפגעים:

(א) כל מקום או חלק הימנו שמבנהו או מצבו או אופן שימושו מזיקים לבריאות או מסכנים את הבריאות;

(ב) כל רחוב, בריכה, מזחילה, חפירה, תעלה, אמת־מים, קערית־שופכין, בור, בית־כסא, בית־כבוד, משתנה, בור שופכין, ביב, תעלת ניקוז, בור־צואה, או בור־אפר, או בית קיבול לכל מיני אשפה וזרמן שריחם נודף או הנמצאים במצב כזה או במקום כזה שהם מזיקים לבריאות או מסכנים את הבריאות;

(ג) כל אורוה או רפת או בנין אחר למשכן כל בעל־חי או בעלי־חיים המוחזקים במקום כזה או באופן כזה שהם מזיקים לבריאות או מסכנים את הבריאות או כל בעל חי המוחזק במקום כזה או באופן כזה או במספר כזה המזיק לבריאות או מסכן את הבריאות;

(ד) כל גל או ערימה, לרבות כל ערימה של אשפה מינרלית, המזיקים לבריאות או המסכנים את הבריאות; או כל ערימה של חומר שריחו נודף, אשפה, פסולת או זבל בתוך חמישים מטר מכל דרך ציבורית בכל מקום שהוא; או כל חומר שריחו נודף, אשפה או פסולת, או זבל הנמצאים במכוניות משא או בקרונות העומדים או נמצאים בכל תחנה או מסילת ענף, או במקום אחר במסילת הברזל או בספינות, באופן שהם מזיקים לבריאות או מסכנים את הבריאות;

(ה) כל בית ספר, או כל בית חרושת, בית מלאכה או מקום עבודה —

(i) שאינם מוחזקים במצב של נקיון ואינם נקיים משופכין היוצ־אים מכל ביב, בית־כסא, משתנה, או כל מקור אחר של שופכין בעלי ריח רע; או

(ii) שאינם מאווררים באופן שיש בו כדי להפוך כל גאזים, אדים, אבק או שאר מיני זוהמא, המתהווים אגב העבודה הנעשית באותם מקומות והמזיקים לבריאות או מסכנים את הבריאות לבלתי מזיקים ככל האפשר; או

(iii) שהצפיפות בהם בשעת העבודה גדולה עד כדי להזיק לבריאותם או לסכן את בריאותם של העובדים בהם;

(ו) כל עבודה, חרושת, מלאכה או עסק המזיקים לבריאות הסביבה או המתנהלים באופן המסכן את בריאותם של העובדים בהם;

(ז) כל בית או חלק מבית אשר מפאת הצפיפות שבהם או מפאת מקום הימצאם הם מזיקים לבריאותם או מסכנים את בריאותם של הדיירים;

(ח) כל בתים, צריפים, אוהלים, קרונות, או סככות, בין שהם משמשים בתי דירה או רפתות ובין שהם משמשים לכל צורך אחר, המזיקים לבריאות או המסכנים את הבריאות, אם מחמת הצפיפות באותם בתים, צריפים, אוהלים, קרונות או סככות ואם מחמת חוסר ביוב או אי האפשרות לנקותם או מחמת כל סיבה אחרת;

(ט) כל בנין שלדעת רופא ממשלתי בכיר נעשה בלתי סניטרי מחמת שהוא משמש לכל אדם לצורך דירת־ארעי;

(י) כל באר או הספקת מים, ציבוריות או פרטיות, המזיקות לבריאות או המסכנות את הבריאות;

(יא) כל אח או תנור וכל ארובה או מחפורת או משפך שאינם מכלים במידה האפשרית את העשן או את האדים הנוצרים ע״י האיכול, או המוציאים עשן בכמות שיש בה כדי להזיק לבריאות או לסכן את הבריאות; ולצורך פקודה זו, עשן כולל אדים, גאזים, פיח, אפר, אבק וכל חומר או חלקיקים הפורחים באויר;

(יב) כל בור או חפירת אשר מחמת קיומם או שימושם הם מזיקים לבריאות או מסכנים את הבריאות, או שהם עלולים להזיק לבריאות או לסכן את הבריאות;

(יג) כל בית עלמין, או בית קברות אשר מחמת צפיפותם או מקום הימצאם או אופן הנהלתם, הם מהווים מפגע או הם מזיקים לבריאות או מסכנים את הבריאות; בתנאי: —

(i) שאין להטיל עונש על כל אדם בעד כל גל או ערימה הדרו־שים להנהלתם המוצלחת של כל עסק או תעשיה אם הוכח כדי הנחת דעתו של בית המשפט כי לא החזיקו את הגל או את הערימה יותר מכפי שדרוש לצרכי העסק או התעשיה וכי נקטו באמצעים הטובים ביותר למניעת נזק לבריאות הציבור ע״י חמרים אלה;

(ii) שאם הוזמן אדם להופיע בפני כל בית משפט בקשר עם מפגע הנוצר ע״י אח או תנור שאינם מכלים את העשן היוצא מחומר האיכול שמשתמשים בו באותו אח או תנור, יפסוק בית המשפט ששום מפגע לא נוצר בגדר מובנה של פקודה זו ויבטל את התלונה, אם הוברר לו כי אותו אח או תנור בנוי באופן שיכלה במידה האפשרית את כל העשן היוצא ממנו, בהתחשב עם טיב התעשיה או המלאכה, וכי הממונה על האח או התנור השגיח עליהם השגחה מעולה.

הודעה הדורשת סילוק מפגע

54. (1) משקיבלה הרשות הסניטרית המקומית כל ידיעה בענין קיום מפגע, הרי אם הוברר לה שקיים מפגע כזה או לפי תלונתו של כל רופא ממשלתי או מפקח, עליה למסור הודעה לאדם שע״י מעשהו, מחדלו או הרשאתו נוצר או

נמשך המפגע, ואם אי אפשר למצוא את האדם הזה, תימסר ההודעה למחזיק או לבעל המקום שבו נוצר המפגע ובה תדרוש ממנו לסלק את המפגע בתוך המועד המפורט בהודעה, ולהוציא לפועל אותן עבודות ולעשות אותם דברים שיהא צורך בהם לשם כך, ואם תמצא הרשות הסניטרית המקומית לרצוי, תפרט כל עבודה שיש להוציאה לפועל.

(2) כן רשאית הרשות הסניטרית המקומית, באותה הודעה או בהודעה אחרת שתימסר לאותו מחזיק, בעל או אדם, לדרוש ממנו לעשות כל הדרוש לשם מניעת הישנותו של המפגע, ואם תמצא לרצוי, תפרט כל עבודות שיש לעשותן לצורך זה, ואם סבורה הרשות הסניטרית המקומית כי המפגע עלול להישנות באותו המקום, יכולה היא למסור אותה הודעה גם אם סולק המפגע באותו זמן.

(3) (א) אם נוצר המפגע מחמת כל מגרעת או ליקוי מבחינת המבנה או כשהמקום אינו תפוס, יש למסור את ההודעה לבעל המקום;

(ב) אם אי־אפשר למצוא את האדם שגרם למפגע וברור שהמפגע אינו נוצר או אינו נמשך ע״י מעשהו, מחדלו או הרשאתו של המחזיק או של בעל המקום, תסלק הרשות הסניטרית המקומית את המפגע בעצמה ותעשה את כל הדרוש למנוע את הישנותו, ורשאית היא לגבות את ההוצאות מאת האדם שע״י מעשהו, מחדלו או הרשאתו נוצר או נמשך המפגע, לכשנמצא אותו אדם.

(4) מקום שנמסרה הודעה לאדם עפ״י סעיף זה, ואם —

(א) נוצר המפגע ע״י מעשה זדון או מחדל בזדון של אותו אדם, ואם

(ב) לא מילא אותו אדם אחרי כל דרישה מדרישות ההודעה בתוך הזמן שפורט באותה הודעה,

יאשם בעבירה ויהא צפוי לקנס שלא יעלה על עשר לירות על כל עבירה ועבירה, בין שניתן לאותו אדם צו בענין מפגע כפי שנקבע בסעיף 55 מפקודה זו ובין שלא ניתן לו צו כזה.

הפרוצדורה כשלא מלאו אחרי ההודעה; צווים בענין מפגע

55. (1) אם —

(א) האדם שנמסרה לו הודעה לסילוק מפגע כאמור לעיל לא מילא אחרי כל דרישה מדרישות ההודעה בתוך הזמן המפורט בהודעה; או

(ב) סבורים הרשות הסניטרית המקומית או רופא ממשלתי כי המפגע, אעפ״י שסולק מאז מסירת ההודעה, עלול להישנות באותו מקום,

רשאים הרשות הסניטרית המקומית או הרופא הממשלתי לפנות לממונה על המחוז, והלה, אם הוברר לו כדי הנחת דעתו שלא מלאו אחרי ההודעה או שהמפגע, אעפ״י שסולק, עלול להישנות באותו מקום, רשאי לתת לאותו אדם צו הנקרא בפקודה זו צו בענין מפגע.

(2) צו בענין מפגע יכול להיות צו לסילוק מפגע או צו איסור או צו סגירה או צירוף של צווים כאלה.

(3) צו לסילוק מפגע יכול לדרוש מאדם למלא אחרי דרישות ההודעה, כולן או מקצתן, או לסלק את המפגע באופן אחר בתוך זמן שיפורט בצו.

(4) צו איסור לאסור את הישנותו של מפגע.

(5) צו לסילוק מפגע או צו איסור צריכים, אם האדם שלו ניתן הצו

דורש זאת או אם הממונה על המחוז ימצא לרצוי, לפרט את העבודות שאותו אדם צריך לעשותן לשם סילוק המפגע או לשם מניעת הישנותו.

(6) צו סגירה יכול לאסור את השימוש בבית לצרכי דירת אדם.

(7) אין נותנים צו סגירה אלא אם הוכח כדי הנחת דעתו של הממונה על המחוז כי מסיבת מפגע אין בית ראוי לדירת אדם, ואם ניתנו הוכחות כאלה יתן הממונה על המחוז צו סגירה.

(8) אם נוכח הממונה על המחוז כי הבית נעשה ראוי לדירת אדם, רשאי הוא להכריז שנוכח בכך ולהביא את תוקף צו הסגירה לידי גמר.

(9) אם לא מילא אדם אחרי ההוראות של צו בענין מפגע בנוגע לסילוק מפגע, הרי אם לא הוכיח לשופט שלום שעשה את כל אשר ביכלתו למלא אחרי אותו צו, יהא צפוי, נוסף על כל עונש אחר שנקבע בפקודה זו, לקנס שלא יעלה על לירה אחת לכל יום שבו לא מילא אחרי הצו. ואם עשה אדם מעשה ביודעין ובמזיד בניגוד לצו איסור או לצו סגירה, יהא צפוי, נוסף על כל עונש אחר שנקבע בפקודה זו, לקנס שלא יעלה על שתי לירות לכל יום של מעשה הניגוד, ובכל אחד משני המקרים רשאית הרשות הסניטרית המקומית להיכנס למקום שבנוגע אליו ניתן הצו ולסלק את המפגע ולעשות את כל הדרוש לשם הוצאתו לפועל של אותו צו, וההוצאות שתגרמנה ע״י כך תשולמנה ע״י האדם שלא מילא אחרי הצו.

(10) רשאי הממונה על המחוז הנותן צו עפ״י סעיף זה לדרוש מכל אדם שניתן לו הצו לשלם את כל ההוצאות שהוציאה הרשות הסניטרית המקומית בקבלת הצו.

צווי סגירה והריסה

56. (1) אם ניתן צו סגירה ביחס לכל בית חייבת הרשות הסניטרית המקומית למסור הודעה על הצו לבעל הבית וגם לכל דייר של הבית, על כל בעל בית ודייר שנמסרה להם הודעה כזאת למלא אחרי הצו בתוך התקופה שפורטה בהודעה, ובלבד שתהא לא פחות מארבעה עשר יום לאחר מסירת ההודעה, ועל כל דייר כזה, הוא ומשפחתו, לחדול לגור בבית; אם לא ימלא אחרי הצו, יאשם אותו דייר בעבירה ויהא צפוי לקנס שלא יעלה על לירה אחת לכל יום במשך ימי אי־ציותו לצו, ולפי בקשתה של הרשות הסניטרית המקומית יתן הממונה על המחוז צו להוציאו מן הבית. וצו זה יוצא לפועל ע״י כל שוטר או שוטרים:

בתנאי כי בעל הבית יתן לכל דייר שזמן שכירותו לא נגמר כחוק, סכום הוגן להוצאות העברתו כפי שיוערך ע״י הממונה על המחוז, ויהא ניתן לגביה בפני בית־משפט שלום.

(2) מקום שניתן צו סגירה ביחס לכל בית ואותו צו לא בוטל ע״י צו אחר, הרי אם סבורה הרשות הסניטרית המקומית כי הבית לא נעשה ראוי לדירת אדם וכי לא נקטו בכל השקידה הראויה באמצעים הדרושים כדי לעשות את הבית ראוי לדירת אדם, אם כי אי־אפשר לעשות את הבית ראוי לדירה וכי קיומו של הבית או כל חלק הימנו מסוכן או מזיק לבריאות הציבור או לבריאות הדיירים של הבתים הסמוכים, רשאית היא להגיש תלונה לממונה על המחוז, ותלה, לאחר שמיעת התלונה, רשאי לתת צו לבעל הבית להרוס את הבית או חלק הימנו בתוך זמן שיפורט באותו צו, שייקרא להלן צו הריסה. צו ההריסה יכול לכלול גם הוראה להשמיד את חמרי הבנין או כל חלק מאותם חמרים.

(3) מקום שניתן צו ההריסה, ולא הוגש ערעור נגדו בתוך הזמן שנקבע, או, אם הוגש ערעור כזה והערעור נדחה, חייב בעל הבית להרוס ולסלק את הבית או אותו חלק הימנו שדרוש להרסו בתוך הזמן הנזכר בצו, ואם הצו מורה כך חייב הוא להשמיד את החמרים במידה שהצו מורה, ואם לא עשה כך בעל הבית, תהרוס הרשות הסניטרית המקומית את הבית או אותו חלק הימנו, ואם יש צורך בכך תשמיד את החמרים, והיא רשאית לגבות את הוצאות העבודה מאת בעל הבית.

(4) כל אדם הנפגע ע"י צו הריסה שניתן לו רשאי לערער בפני שר הבריאות בתוך חודש ימים מיום שבו נמסר לו אותו צו.

(5) על בעליו של כל בית שביחס אליו ניתן צו סגירה או הריסה, להחזיר לכל דייר של אותו בית כל דמי־שכירות שקיבל מאותו דייר בעד כל תקופה או חלק מכל תקופה שבה לא יכול היה הדייר לישב באותו בית מחמת צו זה.

הנחת אשפה וכו' ברחוב

57. הנחת כל זבל, בין זבל בהמות, ובין זבל מינרלי או זבל צמחים או כל פרש בכל רחוב, או שפיכת מים או גוזל מכל בית לכל רחוב, תהא עבירה עפ"י פקודה זו.

פסכות־כניסה

58. (1) רשאים הרשות הסניטרית המקומית או כל פקיד מפקידיה, או כל פקיד של המחלקה המורשה כחוק, להיכנס במשך היום לכל בנין או בנינים, לאחר מסירת הודעה מספיקה או עפ"י צו של שופט־שלום כדי לבדוק אם קיים בהם כל מפגע ואותם פקידים רשאים לכשיהא צורך בכך, לפתוח את הקרקע של אותם בנינים ולצוות לבדוק את התעלות או לעשות אותה עבודה אחרת שתהא דרושה לבדיקתם הממשית של הבנינים הנ"ל.

(2) אם מעמידים מכשולים על דרכו של הנכס, רשאי שופט־שלום, לאחר הודעה לבעל הבנינים או למחזיק בהם, ליתן צו בכתב למתן רשות כניסה. אם מזלזלים בצו זה, יאשם האדם המכשיל את הכניסה עפ"י צו זה בעבירה ויהא צפוי לקנס של לא יותר מחמש לירות, ואפשר ליתן באותו האופן צו חדש בדבר כניסה בכוח. אם אי־אפשר למצוא את המחזיק או אם אין מוצאים שום אדם בבנינים, אפשר להיכנס בכוח. אם לא מצאו שום מפגע, תחזיר הרשות המקומית את הבנינים למצבם הקודם על חשבונה היא. כל צו שניתן עפ"י סעיף זה ישאר בתקפו עד סילוק המפגע או עד שיתברר כי אינו קיים.

59. (1) לצורך חלק זה מפקודה זו רואים את המסירה של הודעה או צו כמסירה שרירה וקיימת אם נמסרו כדלקמן:

מסירת הודעות וצווים

(א) ע"י מסירתם לאותו אדם, או ע"י מסירתם במקום מגוריו הידוע לאחרונה, לכל בוגר מבני משפחתו או למשרת משפחתו, ובהעדר אנשים כאלה, — לכל בוגר המצוי שם; או

(ב) ע"י הנחתם במקום מגוריו או עסקיו הרגיל של אותו אדם, או ע"י הדבקתם באופן בולט באותו המקום בנוכחות שני עדים; או

(ג) ע"י שליחתם בדואר במכתב נושא בולים הערוך לאותו אדם במקום מגוריו או עסקיו הרגיל או האחרון.

(2) אם נמסרו אותה הודעה או אותו צו ע"י הדואר, רואים אותם כאילו נמסרו בזמן שהמכתב המכיל את ההודעה או הצו נמסר במהלך הרגיל של הדואר, וכדי להוכיח מסירה זו די להוכיח כי המכתב נרשם בפנקס המכתבים היוצאים וכי המכתב נשא את הכתובת הנכונה והושם בתיבת־הדואר.

חפשים הצדדים להסכים על דמי השכירות שלו; באין הסכם ביניהם רשאי כל צד לבקש שבית הדין יפסוק את דמי השכירות.

חוק (תיקון מס' 2) תשי"ז 1956

(ב) נפסקו דמי השכירות על ידי בית דין והוגש ערעור, רשאי בית המשפט לערעורים להעריך ולקבוע מחדש את דמי השכירות ואין הוא קשור בממצאיו של בית הדין.

(ג) הצדדים רשאים להסכים על דמי שכירות שישתנו לפי מדד מוסכם או לפי שיטה מוסכמת; הם רשאים להסכים על דמי השכירות גם לאחר שנפסקו על ידי בית הדין.

סמכות רפי שכירות מחדש

30. פסק בית הדין את דמי השכירות של בית עסק, רשאי הוא לפסקם מחדש בכל אחד מן המקרים הבאים:

(1) חל שינוי בשיעורי מינימום או מכסימום בהתאם לסעיף 18;

(2) חל שינוי בנתונים העלולים להשפיע על גובה דמי השכירות, ובלבד שבקשה לפי פסקה זו לא תוגש יותר מאחת לשנים עשר חודש;

(3) בעל הבית הוציא הוצאות על שיפורים ניכרים או על שינוי המבנה של בית העסק או של גבס שבית העסק משתבח משיפוריו או שינויין.

פרק שלישי: שירותים ותיקונים

31. (א) הוראות פרק זה אינן באות אלא לקבוע חיובים של בעל בית כלפי דייר ושל דייר כלפי בעל בית, אם בדירה ואם בבית עסק, הכל לפי הענין.

(ב) הוראות פרק זה אינן גורעות מכל דין אחר המטיל חיובים על בעל בית או על דייר.

(ג) הוראות פרק זה חלות על אף כל הסכם, אולם הסכם שנעשה אחרי תחילת תקפו של חוק זה לגבי בית עסק יחייב את הצדדים למשך תקופת ההסכם.

מאור

32. בעל הבית חייב להחזיק במצב תקין את מתקני המאור הקיימים בכניסה לבית ובחדר המדרגות ולספק להם מאור. הוצאות שירות זה חלות על בעל הבית.

ניקוי

חוק (תיקון מס' 2) תשי"ז 1956

33. (א) בעל הבית חייב —

(1) בניקוי החצר, הגינה והשטח המשמשים את דיירי הבית;

(2) בניקוי הכניסה לבית וחדר המדרגות;

(3) בהחזקת בור השופכין הקיים במצב תקין ובדאגה להרקתו הסדירה.

(ב) הוצאות שירות זה חלות מחציתן על בעל הבית ומחציתן על הדייר, אולם בית הדין רשאי לחלקן ביניהם חלוקה אחרת, אם ראה סיבות המצדיקות זאת.

(ג) בעל הבית חייב להוציא הוצאות שירות זה, והוא רשאי לדרוש החזרתן מן הדייר במידה שהן חלות על הדייר.

חוק (תיקון מס' 2) תשי"ז 1956

34. (בוטל).

ביצוע החיוב לסאור, ניקוי ובור שופכין

35. לא קיים בעל הבית את השירותים לפי הסעיפים 32, 33 או 34, רשאי הדייר — לאחר שהתרה בבעל הבית בכתב, נתן לו זמן סביר לקיום השירות והודיע

[illegible]

[illegible]

(২) [illegible]

[illegible]

৫৫. [illegible]

(১) [illegible]

(২) [illegible]

(৩) [illegible]

[illegible]

৫৬. (১) [illegible]

(২) [illegible]

(৩) [illegible]

৫৭. [illegible]

৫৮. (১) [illegible]

(১) [illegible]

(২) [illegible]

(৩) [illegible]

(২) [illegible]

(৩) [illegible]

৫৯. [illegible]

৬০. [illegible]

לדיירים האחרים — לעשות את הדרוש לקיום השירות ולדרוש החזרה של מה שהוציא ממי שחייב לשאת בהוצאות אותו שירות.

מים חמים, חימום ומעלית

36. (א) בעל הבית חייב לספק מים חמים, חימום ושירות מעלית, במידה שהתחייב לכך בתנאי השירות שהוסכם עליהם לאחרונה, אולם לגבי התקופה שלאחר תום תקופת ההסכם רשאי בית הדין לפטור את בעל הבית מחיוב כזה או ממקצתו, אם ראה סיבות המצדיקות זאת.

(ב) הוצאות שירותים אלה חלות על הדייר, אולם בית הדין רשאי להטיל חלק מהן על בעל הבית, אם ראה סיבות המצדיקות זאת.

(ג) בעל הבית חייב להוציא הוצאות שירותים אלה, והוא רשאי לדרוש החזרתן מן הדייר במידה שבית הדין לא הטילן על בעל הבית.

תיקון מתקנים

37. (א) חייב בעל הבית בשירות לפי סעיף 36 והספקה סדירה של השירות דורשת תיקון המתקנים המשמשים לו, רשאי בית הדין לחייב את בעל הבית באותו תיקון.

(ב) הוצאות התיקון חלות על בעל הבית ועל הדייר ובית הדין יפסוק דרך חלוקתן ביניהם.

(ג) הן לגבי החיוב בתיקון הן לגבי חלוקת ההוצאות יתחשב בית הדין ביכלתם של הצדדים לשאת בהוצאות התיקון.

(ד) חייב בית הדין את בעל הבית בתיקון וקיים בעל הבית את החיוב, רשאי הוא לדרוש מן הדייר החזרת הוצאותיו במידה שבית הדין הטילן על הדייר.

דין החזרת הוצאות כדין דמי שכירות

38. חייב בית הדין דייר לפי הסעיפים 33, 34, 36 או 37 להחזיר לבעל הבית סכום קצוב בהוצאותיו, ופסק בית הדין מועד לפרעון הסכום או מועדים לפרעונו בשיעורין, יראו סכום זה או שיעורין אלה כחלק מדמי השכירות לענין תביעת פינוי מחמת אי־תשלום של דמי שכירות.

תיקונים חיוניים

39. (א) בעל הבית חייב לתקן את המוניכר וחלקים אחרים של הבית, לרבות הכניסה לבית, חדר המדרגות והגג, במידה שהתיקון דרוש לשמירת בטחונו או בריאותו של הדייר או למניעת מטרד ממנו (להלן — תיקון חיוני), להוציא תיקון המצריך עבודות בנית יסודיות.

(ב) תעודה שניתנה לצורך סעיף זה על ידי מהנדס עירוני, על ידי רופא עירוני או על ידי מהנדס או רופא שנקבע לכך על ידי שר המשפטים בצו שפורסם ברשומות, תשמש ראיה לכאורה שהתיקון הנזכר בה הוא תיקון חיוני.

(ג) הוצאות תיקונים אלה חלות מחציתן על בעל הבית ומחציתן על הדייר, אולם בית הדין רשאי לחלקן ביניהם חלוקה אחרת אם ראה סיבות המצדיקות זאת, והוא רשאי להטילן כולן על דייר אם מצא שהצורך בתיקון נגרם באשמת הדייר.

(ד) בעל הבית חייב להוציא הוצאות תיקונים אלה, והוא רשאי לדרוש החזרתן מן הדייר במידה שהן חלות על הדייר.

ביצוע התיחוב לשירותים ותיקונים

40. (א) מצא בית הדין שבעל בית לא קיים שירות שהוא חייב בו לפי סעיף 36, רשאי הוא למנות אדם לעשות את הדרוש לקיום השירות.

(ב) חייב בית הדין בעל בית בתיקון לפי סעיף 37 או לפי סעיף 39, רשאי

הוא, באותה החלטה או לאחר מכן, למנות אדם לעשות את התיקון למקרה שבעל הבית לא יעשה אותו תוך הזמן שקבע לכך בית הדין.

(ג) מי שנתמנה לפי סעיף זה מוסמך להיכנס, הוא או שליחו, לכל מקום שהכניסה אליו דרושה לשם קיום השירות או עשיית התיקון, והוא מוסמך לגבות, מראש או לאחר מעשה, מכל מי שחייב לשאת בהוצאות השירות או התיקון את השיעור החל עליו.

(ד) בית הדין רשאי להתנות מינוי לפי סעיף זה בתנאים ולתת לממונה הוראות ככל אשר ימצא לנכון; וכן רשאי בית הדין להקציב לממונה שכר ולהטיל תשלומו על בעל הבית ועל הדייר בחלקים שימצא לנכון.

תיקון המצריך עבודות בנית יסודיות

41. (א) תיקון המצריך עבודות בנית יסודיות והוא דרוש למניעת סכנת חיים, הרשות בידי הדייר לעשותו, ובלבד שיעכה אותו בהתאם לדיני הבנית.

(ב) בית הדין רשאי לחייב את בעל הבית להחזיר לדייר חלק ממה שהוציא על התיקון.

(ג) על אף האמור בכל חיקוק אחר רשאי הדייר לבקש את רשיון הבניה הדרוש ולהיכנס, הוא או שליחו, לכל מקום שהכניסה אליו דרושה לשם עשיית התיקון.

דין דיירים אחרים

42. (א) כל אימת שלפי פרק זה חלות הוצאות על הדייר ויש בבית דיירים אחדים, רשאי בית הדין לקבוע את הדייר או הדיירים החייבים ואת מידת השתתפותו של כל אחד מהם באותן הוצאות.

(ב) לענין חלוקת הוצאות רואים כדייר גם את בעל הבית כשהוא מחזיק בעצמו בחלק מן הבית.

(ג) התחייב בעל הבית בשירות מן השירותים האמורים בסעיף 36 רק כלפי חלק מן הדיירים שבבית, רשאי בית הדין לחייב גם דיירים אחרים שבבית בהחזרת הוצאות לפי הסעיף 36 ו־37.

איסור פהחזרת הוצאות

43. (א) דייר שחוייב להחזיר הוצאות של תיקון לפי סעיף 37 או 39 או בתוקף סעיף 42 (ג), יכול לפטור עצמו מחיוב זה בהודיעו לבעל הבית, תוך שבועיים מן היום שחוייב, על רצונו לפנות את המושכר, ובפנותו את המושכר תוך שלושה חודשים מאותו יום.

(ב) הסכום שהיה חל על דייר שפטר עצמו לפי סעיף זה יחול על בעל הבית.

(ג) דייר שפינה את המושכר לפי סעיף זה אינו חייב דמי שכירות בעד הזמן שלאחר הפינוי.

(ד) דייר אינו יכול לפטור עצמו לפי סעיף זה, אם נעשה התיקון על פי דרישתו.

דין דיירשנה

44. (א) בית הדין רשאי להורות שזכותו של דייר לפי הסעיפים 32 עד 35, 39 ו־40 תהיה נתונה גם לדייר־משנה כלפי בעל הבית.

(ב) התחייב בעל הבית בשירות מן השירותים האמורים בסעיף 36, רשאי בית הדין להורות שזכות הנתונה לפי הסעיפים 36 או 37 לדייר שכלפיו התחייב, תהיה נתונה גם לדייר־משנה של אותו דייר כלפי בעל הבית.

(ג) הורה בית הדין לפי סעיף קטן (א), או סעיף קטן (ב), רשאי בעל הבית, לענין החזרת הוצאות לפי פרק זה, לראות אותו דייר־משנה כאחד מדייריו, והיה —

(1) אם בחר בכך, חייבים דייר המשנה והדייר שממנו שכר את המושכר לו, כל אחד חלק יחסי מן ההוצאות החלות על אותו מושכר;

(2) אם בעל הבית לא בחר בכך, אלא דרש את ההוצאות החלות על המושכר מן הדייר בלבד, רשאי הדייר לדרוש מדייר המשנה החזרת חלק יחסי מהוצאות אלה.

(ד) הברירה לפי סעיף קטן (ג) נתונה גם לממונה שנתמנה לפי סעיף 40.

(ה) חייב בית הדין דייר־משנה לפי סעיף קטן (ג) (2) להחזיר לדייר סכום קצוב מהוצאות שנפסקו לפי הסעיפים 33, 34, 36 או 37, ופסק בית הדין מועד לפרעון הסכום או מועדים לפרעונו בשיעורין, יראו סכום זה או שיעורין אלה כחלק מדמי השכירות לענין תביעת פינוי מהמת אי־תשלום של דמי שכירות.

שירותים בלתי מוגדרים

45. (א) התחייב בעל הבית להעמיד לרשות הדייר ריהוט, כלים או ציוד אחר או לספק לו חשמל או שירות אחר שלא מן השירותים הנידונים בפרק זה, רשאי הוא לקבל בעדם תמורה, ובלבד שתהיה סבירה; באין הסכם בין הצדדים תיקבע תמורה זו על ידי בית הדין; בית הדין רשאי לקבוע תמורה זו מחדש מדי פעם בפעם, אך לא יותר מאחת לשנים עשר חודש.

(ב) הוראות סעיף זה חלות גם בין דייר לבין דייר משנה.

פרק רביעי: בית דין לשכירות

הקמה

46. שר המשפטים יקים בתי דין לשכירות ויקבע, בצו, אזורי שיפוטם ומקומות מושבם.

הרכב

47. (א) בית דין לשכירות ידון בשלושה: שופט שלום כאב בית דין ושני נציגי ציבור.

חוק (תיקון מס' 2) תשי"ז-1956

(ב) נציגי הציבור יהיו: אחד מתוך רשימת נציגי בעלי בתים ואחד מתוך רשימת נציגי דיירים; רשימות אלה ייקבעו על־ידי שר המשפטים, בצו, מאנשים המייצגים, לדעת השר, בעלי בתים או דיירים; הוצעו לשר המשפטים מועמדים על־ידי ארגוני בעלי בתים וארגוני דיירים, שהם לדעת השר ארגונים יציגים, יכלול השר כועמדים אלה ברשימות האמורות.

חוק (תיקון מס' 2) תשי"ז-1956

(ג) בהסכמת הצדדים, רשאי אב בית הדין, כדן יחידי, לשמוע את הצדדים, להחליט החלטות ביניים ולתת תוקף של פסק להסכם פשרה שביניהם.

סמכות

48. (א) בית דין לשכירות יהיה מוסמך לדון בכל ענין הנובע מהוראות חוק זה, יהיה שוויון אשר יהיה.

(ב) בתחום סמכות זו יהיה כוחו של בית דין לשכירות ככוחו של בית משפט שלום במשפט אזרחי.

(ג) סעיף זה אינו בא לגרוע מסמכות הנתונה לבית משפט אחר לפי חיקוק אחר.

ראיות

49. בית דין לשכירות רשאי לקבל ראיה אף אם לא היתה מתקבלת בבית משפט אחר.

ערעור והוצאה לפועל

50. פסק דין והחלטה אחרת של בית דין לשכירות ניתנים לערעור ולהוצאה לפועל כמו פסק דין והחלטה אחרת של בית משפט שלום.