

חוק עזר לחולון (שמירה ושיפוץ של חזיתות בתים), התשס"ט-2009

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 249(א13) ו-251 לפקודת העיריות, מתקינה מועצת עיריית חולון חוק עזר זה:

פרק א': הגדרות

הגדרות

1. בחוק עזר זה –

- "בית משותף" ו"חוכר לדורות" – כהגדרתם בחוק המקרקעין;
- "בית" – כהגדרה "בניין" בחוק התכנון והבניה, ולרבות חלק של בניין;
- "בעל בית" – מי שרשום או זכאי להירשם לפי חוק המקרקעין כבעלים של קרקע, לרבות אדם המקבל, או הזכאי לקבל הכנסה מהנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, בין בזכותו הוא ובין כבא כוחו או כנאמן, לרבות חוכר לדורות;
- "הוועדה" – ועדה שבה חברים המנהל הכללי של העיריה או מי מטעמו, גזבר העיריה או מי מטעמו ואדריכל שאינו עובד העיריה או ממלא מקומו שימונו בידי המועצה;
- "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969²;
- "חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965³;
- "חזית" – חלק מהמעטפת החיצונית של הנכס הנשקף אל כביש, שדרה, סמטה, כיכר, גינה, טיילת ומקום פתוח שהציבור רשאי להיכנס אליו, לרבות גג, קומת עמודים מפולשת, חלון, מרפסת, גדר, קיר, קיר תומך וקיר אחר;
- "מנהל" – מהנדס לפי חוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991⁴, או אדם אחר שמינה ראש העיריה ובלבד שנתקיימו בו תנאי הכשירות לפי סעיף 4 של החוק האמור;
- "מחזיק" – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל, כשוכר, כמורשה, או באופן אחר;
- "נכס" – לרבות בית או חלק מבית, בניין או מבנה אחר, בין שהוא בנוי אבן, בטון, ברזל, עץ או חומר אחר, וכולל בית משותף, דירה, בית עסק, מבנה תעשייה ובניין ציבורי, בין שהוא תפוס ובין שאינו תפוס. לרבות שטח קרקע שעיקר שימושו עם הנכס כחצר או כגינה או לצורך אחר של אותו נכס, לרבות גדרות, קירות מגן, קירות תמך, סככות, מחסנים וכיוצא בהם;
- "שיפוץ" – עבודות בחזיתו של בית, לרבות:
- (1) עבודות צביעה, טיוח, סידור, סתימה, מילוי, ציפוי, עיבוי, חיפוי וחישוף;
 - (2) שינוי מקום צנרת חיצונית;
 - (3) תיקון או החלפת ריצוף, גינון, גדרות ומסתורי אשפה;
 - (4) עבודות להגנה מפני חלודה, סדיקה, רטיבות או מים;
 - (5) הסרת מזגן, מיתקן קירור או הסקה, העתקתו או חיפוי, לרבות צנרת המשמשת אותם;
 - (6) תיקון, צביעה או החלפה של חלונות, הוספת אדני חלון וכרכובים, שמשות, דלתות, מעקות, ארובות, סורגים, מרזבים, תריסים, גגות, גגונים, מצללות, בדי הצללה, סוככים, ספסלים, אדניות ושלטים;
 - (7) הסרת תורני אנטנות, דודים, קולטים, שאין בהם שימוש או תיקונם;

1. דיני מדינת ישראל נוסח חדש 8, עמ' 197. 2. ס"ח התשכ"ט עמ' 259.

3. ס"ח התשכ"ה עמ' 307. 4. ס"ח התשנ"ב עמ' 6.

- (8) איסוף, הסדרה או הבלעה בתוך צנרת או תעלות של מיתקני גז ושל כבלים, לרבות כבלי חשמל, כבלי טלוויזיה ותקשורת, על ציודם הנלווה;
- (9) תיקון, צביעה, החלפה, הסרה או העתקה של מיתקנים ואבזרים, בין שהם מחוברים חיבור של קבע לבית או לחצריו, ובין אם לאו.

פרק ב': שיפוץ חזיתות בתים

2. חובת בעל בית
- בעל בית חייב לשמור על מראה תקין של חזית הבית ולצורך כך יעשה את עבודות השיפוץ הדרושות כדי למנוע את התבלותם והזנחתם, בכפוף להוראות חוק עזר זה.
3. שיפוץ ברישיון בלבד
- (א) לא יעשה אדם שיפוץ, אלא על פי רישיון לפי חוק עזר זה.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), התקנה של כבלי חשמל או תקשורת בחזית הבית, ובלבד שהכבלים הונחו בתוך צנרת פלדה אנכית באופן המשתלב עם חזית הבית, וכן תיקונים בחזית הבית שאינם פוגמים באחידות הבית ובהשתלבותו בסביבה יכול שיעשו בלא רישיון.
- (ג) ניתן היתר בנייה על פי חוק התכנון והבניה, יראו את העבודות על פיו כאילו ניתן להן רישיון גם לפי חוק עזר זה.
- (ד) לא נשלחה דרישה לשיפוץ כמפורט בסעיף 4 ולא נדרש היתר לשיפוץ על פי חוק התכנון והבניה, יגיש בעל הבית לעירייה בקשה לרישיון שיפוץ ולה יצרף תכנית שיפוץ המפרטת דרכי עבודה, חומרים ומועדים; העירייה תיתן רישיון לשיפוץ או תוציא דרישה לשיפוץ כמפורט בסעיף 4 בתוך 45 ימים מקבלת הבקשה והתכנית המפורטת.
4. דרישה לשיפוץ
- (א) נוכח המנהל כי מראה חזית הבית אינו תקין, רשאי הוא לדרוש מבעל הבית בהודעה בכתב, כי יעשה בה שיפוץ; מקבל הודעה כאמור חייב למלא אחריה.
- (ב) בהחלטה על מתן דרישה לשיפוץ, ישקול המנהל, בין השאר, שיקולים אלה:
- (1) אופי הבית;
 - (2) מראה חזית הבית, לרבות הצורך באחידות צורתה;
 - (3) השתלבות מראה הבית בסביבתו, לרבות ברחוב ובשכונה בו הוא מצוי;
 - (4) הוראות תכנית לפי חוק התכנון והבניה;
 - (5) התאמת הבית להנחיות בדבר שיפוץ המתחם שבו הוא מצוי.
- (ג) בדרישת השיפוץ יקבע המנהל את מהות העבודות הנדרשות, המועד שבו על בעל הבית להגיש לו בקשה לרישיון שיפוץ, וכן תכלול דרישת השיפוץ הודעה על זכותו של בעל הבית להגיש השגה לוועדה בתוך המועדים הקבועים בסעיף 7 לחוק עזר זה.
- (ד) בעל בית שקיבל דרישה לשיפוץ, יגיש למנהל, בתוך התקופה שצוינה בדרישה, בקשה לרישיון שיפוץ ובה יכלול את תיאור עבודות השיפוץ שיבצע בהתאם לדרישה.
5. סייג לדרישה
- (א) לא ידרוש המנהל לשפץ בית לפני חלוף חמש עשרה שנים מיום גמר בנייתו או מיום שנעשה בו שיפוץ להנחת דעתו של המנהל, זולת אם היה סבור, מטעמים מיוחדים שיפרט בדרישתו, כי מצבו של הבית מחייב זאת לפני חלוף התקופה.
- (ב) לא תינתן דרישה לשיפוץ לגבי בית המיועד לשימור כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, אלא בהתייעצות עם הוועדה לשימור אתרים כמשמעותה בתוספת הרביעית לחוק האמור.
6. רישיון לשיפוץ
- (א) הוגשה בקשה לרישיון שיפוץ, ומצא המנהל כי היא תואמת את דרישתו, ייתן המנהל רישיון לשיפוץ.

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

7. (א) קיבל בעל בית דרישה לשיפוץ והוא סבור כי הבית אינו טעון שיפוץ או כי אין השגה לבצע בו עבודות שפורטו בדרישה, רשאי הוא, בתוך 60 ימים ממועד שקיבל את הדרישה, להגיש לוועדה השגה על החלטתו של המנהל; הוועדה תדון בהשגה ותיתן את החלטתה בכתב בתוך 90 ימים מיום הגשת ההשגה.

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

(ג) לעניין סעיף זה יראו השגה שהוגשה לגבי בית משותף, אם חתמו עליה בעלי הדירות אשר שליש לפחות מן הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הוועדה לדון בהשגה שהוגשה באיחור, אם ראתה שיש טעמים מיוחדים לכך מנימוקים שיירשמו.

8. (א) בכל אחד מהמקרים כמפורט בפסקאות (1) עד (5) להלן, המנהל ישלח התראה בכתב לבעל הבית ויורה לו לבצע את המוטל עליו לפי סעיף זה בתוך פרק הזמן שיקבע ובלבד שלא יפחת מ-15 ימים ממועד מסירת ההתראה; ההתראה תכלול אזכור כי אי-קיום הדרישה שבהתראה להנחת דעתו של המנהל יגרום לעירייה לבצע העבודה על חשבון בעל הבית בלי שהאמור יפגע בכל עונש או תרופה אחרת שבידי העירייה (להלן – ההתראה):

(1) דרש המנהל מבעל בית להגיש בקשה להיתר שיפוץ והוא לא הגיש וכן לא הגיש השגה, כאמור בסעיף 7 לעיל, או שהגיש השגה וזו נדחתה;

(2) ניתן רישיון לשיפוץ ולא הוחל בעבודות במועד שנקבע;

(3) בוצע השיפוץ שלא לפי הרישיון או שלא להנחת דעתו של המנהל;

(4) השיפוץ לא הושלם בתוך התקופה שנקבעה לכך;

(5) לא הועברו לעירייה תשלום מראש בעבור עבודות השיפוץ או ערובות מתאימות להבטחת התשלום, כאמור בסעיף קטן (ד) להלן; מקבל התראה כאמור חייב למלא אחריה.

(ב) לא פעל בעל הבית לפי ההתראה, רשאית העירייה לבצע את השיפוץ בעצמה ולחייב את בעל הבית בעלות השיפוץ.

(ג) היה הבית בית משותף, יישא כל אחד מבעלי הדירות בעלות השיפוץ על פי סעיף זה בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

(ד) בסעיף זה, "עלות השיפוץ" – הוצאות השיפוץ בתוספת דמי תקורה בשיעור שלא יעלה על 15% מהוצאות השיפוץ.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ב), רשאי המנהל לדרוש בכתב מבעל הבית, כי ישלם לעירייה מראש את עלויות השיפוץ לפי אומדן שיציג לו; 20% מעלות השיפוץ ישולמו בתוך 15 ימים מיום הדרישה והיתרה תסולק בתשלומים חודשיים שווים לפי לוח סילוקין שייקבע, אך לא פחות מעשרה תשלומים.

(ו) על אף האמור בסעיף קטן (ה) לעיל יהיה המנהל רשאי להורות על המצאת ערובות מתאימות להבטחת תשלום עלות השיפוץ במקום תשלוםם כאמור.

(ז) אין העירייה חייבת להתחיל בביצוע עבודות השיפוץ לפי סעיף זה לפני שקיבלה שני שליש לפחות מעלות השיפוץ (להלן – המקדמה).

- (ח) הוצאות שיפוץ שנגבו לפי סעיף זה ינוהלו על ידי העירייה בקרן ייעודית נפרדת.
- (ט) גביית המקדמה כמפורט בסעיף קטן (ז) לעיל תהא מותנית במשלוח החלטה בכתב מאת המנהל בדבר ביצוע השיפוץ על ידי העירייה וקביעת מועד תחילתו.
- (י) גבתה העירייה מקדמה כאמור בסעיף זה ולא התחילה בביצוע עבודות השיפוץ בתוך 6 חודשים מהמועד שנקבע בהחלטה כמפורט בסעיף קטן (ט) לעיל, תשיב העירייה את המקדמה בהתאם להוראות סעיף 6 בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980.⁵
- (יא) בתום ביצוע עבודות השיפוץ על ידי העירייה יערוך המנהל חשבון סופי של עלות השיפוץ (להלן – עלות השיפוץ הסופית); אם יתברר כי עלות השיפוץ הסופית שונה מהתשלום ששולם בפועל כי אז תגבה העירייה או תשיב בהתאם לנסיבות את ההפרש בתוך 30 ימים מיום עריכת חשבון עלות השיפוץ הסופית.
9. סיוע כספי העירייה רשאית לקבוע, כי בעל בית המקיים דרישה לשיפוץ, יהיה זכאי לסיוע כספי לשם מימון הוצאות השיפוץ לפי תבחינים שתקבע העירייה מפעם לפעם, ובהתחשב, בין השאר, במקום הנכס, מצבו הכלכלי והאישי של בעל הבית; התבחינים יעמדו לעיון הציבור במשרדי המנהל ובאתר האינטרנט של העירייה.
10. כניסה למקרקעין (א) נתן המנהל דרישה לשיפוץ או רישיון לשיפוץ, או החליט המנהל על ביצוע השיפוץ כאמור בסעיף 8, רשאי המנהל וכל אדם הפועל מטעמו להיכנס למקרקעין בקשר עם השיפוץ בכל עת סבירה בהסכמה ובתיאום עם המחזיק כדי לסקור אותם, בכפוף להוראות חוק זה.
- (ב) לא יתחיל המנהל בעבודות השיפוץ בבית אלא אם כן נתן לבעליו הודעה על כך, בכתב, שלושים ימים מראש.
- (ג) לא ייכנס המנהל לדירת מגורים אלא בהסכמת מחזיקו ובאין הסכמה – לפי צו שניתן על ידי בית משפט מוסמך.

פרק ג': שמירת חזיתות בתים

11. סייג להנחת חפצים (א) לא יתלה אדם, לא יצמיד, לא יניח ולא ירשה לאחר מטעמו לתלות, להצמיד או להניח חפצים בחזית נכס, למעט חפצים המוסתרים על ידי מסתור כביסה שהותקן על פי היתר בנייה כדיון, אלא על פי הנחיות המנהל, שיועמדו לעיון הציבור במשרדי המנהל ובאתר האינטרנט של העירייה.
- (ב) נמצאו חפצים מונחים או מוצמדים בחזית המבנה הגובלת בדירה, רואים את המחזיק בדירה אחראי לכך כאילו הוא תלה, הניח או הצמיד את החפצים.
12. דרישה לסילוק חפצים (א) המנהל רשאי, בהודעה בכתב, לדרוש ממחזיק לסלק את החפצים התלויים או המוצמדים או המונחים בחזית הבית, בתוך הזמן ובהתאם לתנאים ולפרטים הנקובים בהודעה; מקבל הודעה כאמור חייב למלא אחריה; ההודעה תכלול אזרה שאם לא תתמלא הדרישה להנחת דעתו של המנהל, תהא העירייה רשאית לבצע את האמור על חשבונו בלי לפגוע בכל עונש או תרופה אחרת.
- (ב) לא ציית מחזיק להודעה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המנהל לסלק את החפצים ולגבות מהמחזיק את הוצאות סילוקם.
- (ג) חשבון מאת המנהל על סכום ההוצאות יהווה ראייה לגובה הוצאות הסילוק.
- (ד) לענין סעיף זה וסעיף 11, "חפצים" – לרבות כבסים.
13. ניקיון חזית הבית בעל בית או מחזיקו יחזיק את חזית הבית במצב נקי ומסודר להנחת דעתו של המנהל.

14. (א) המנהל רשאי, בהודעה בכתב, לדרוש מאת בעל בית או מחזיקו, לנקות את דרישה לניקוי חזית הבית לפי ההוראות שבהודעה או לעשות עבודה אחרת הדרושה, לדעת המנהל, לניקיון חזית הבית, בתוך הזמן הנקוב בהודעה; ומקבל הודעה כאמור חייב למלא אחריה; ההודעה תכלול אזהרה שאם לא תתמלא הדרישה להנחת דעתו של המנהל, תהיה העירייה רשאית לבצע את האמור על חשבונו בלי לפגוע בכל עונש או תרופה אחרת.
- (ב) לא ציית בעל הבית או המחזיק להודעה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המנהל לבצע את העבודות כדרוש ולגבות את הוצאות הביצוע בצירוף דמי תקורה בשיעור שלא יעלה על 15% מהוצאות הביצוע מאותו בעל בית או מחזיק.
- (ג) חשבון מאת המנהל על סכום ההוצאות יהווה ראיה לגובה הוצאות הביצוע.
15. (א) מסירת הודעה לפי חוק עזר זה תהיה כדון, אם נמסרה למי שאליו הופנתה ההודעה או לאחד מבני משפחתו הבגירים במקום מגוריו או במקום עסקו או נשלחה אליו בדואר רשום לפי מקום מגוריו או מקום עסקו, לפי העניין.
- (ב) נוכח המנהל, כי אין אפשרות להמציא הודעה לפי סעיף קטן (א), רשאי הוא להורות על המצאתה באמצעות הדבקה עותק ממנה במקום נראה לעין בבית שלגביו ניתנה דרישת שיפוץ.
- (ג) היה הבית בית משותף כהגדרתו בחוק המקרקעין, תוצג גם מודעה במקום בולט לדיירי הבית, ובמידת האפשר, תימסר גם הודעה לנציגות הבית המשותף.
16. (א) נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירה מהעבירות המפורטות בחוק עזר זה (להלן – עבירה) בידי התאגיד או בידי עובד מעובדיו.
- (ב) נעברה עבירה בידי תאגיד או עובד מעובדיו, חזקה היא כי נושא המשרה הפר את חובתו לפי סעיף קטן (א), אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו האמורה.
- (ג) לענין סעיף זה, "נושא משרה" – מנהל פעיל בתאגיד, שותף, למעט שותף מוגבל, ועובד מינהלי בכיר האחראי מטעם התאגיד על התחום שבו בוצעה העבירה.
17. חוק עזר לחולון (שמירה ושיפוץ של חזיתות נכסים וחדרי מדרגות), התשנ"ז-1997 – ביטול בטל.

י"ג בניסן התשס"ט (7 באפריל 2009)

(חמ 148-8)

מוטי ששון
ראש עיריית חולון