

האגודה לתרבות הדיור

אגף תרבות ותכנון אסטרטגי

הקדמה - עיקרי הממצאים וההמלצות

1. כללי

- 1.1 בהתאם לתוכנית הביקורת השנתית של מבקרת העירייה לשנת 2019, נערכה בשנת 2019, ביקורת במחלקת תרבות הדיור (להלן: "המחלקה"), אשר מהווה למעשה את סניף האגודה לתרבות הדיור בעיר בת ים.
- 1.2 האגודה לתרבות הדיור (להלן: "האגודה") נוסדה בשנת 1964 ע"י משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עם חברת "עמידר" - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ והסוכנות היהודית לארץ ישראל, כעמותה (מלכ"ר) - מוסד ללא כוונת רווח.
- 1.3 האגודה הינה גוף וולנטארי, חברים בה ועדי בתים משותפים על פי בחירתם. החברות באגודה כרוכה בתשלום דמי חבר המחושבים לפי סכום בסיסי שמוכפל במספר הדירות בבית המשותף.
- 1.4 סניפי האגודה הינם בחסות הרשויות המקומיות ומונחים מקצועית ע"י האגודה באמצעות ארבעת מחוזות האגודה: מחוז מרכז, מחוז דרום, מחוז צפון ומחוז ירושלים.
- 1.5 סניף האגודה לתרבות הדיור בבת ים פועל מזה למעלה ממספר עשורים ומונחה מקצועית ע"י מחוז מרכז (יהוד). מטרתו הינה לשפר ולטפח את איכות החיים של הדיירים בבתים המשותפים בעיר, בין היתר, באמצעות איחוד הדיירים סביב האינטרס המרכזי של ניהול הבית המשותף ושמירה על הרכוש המשותף.
- 1.6 בשנת 2017 פרשה מנהלת המחלקה לתרבות הדיור מעבודתה, והמחלקה נותרה ללא מנהל עד לחודש אפריל 2018. בהעדר מנהל מחלקה הנחה מנכ"ל העירייה דאז את מנהל אגף תרבות ותכנון אסטרטגי להיות אחראי על מחלקה זו. במקביל, מזכירת המחלקה נעדרה לתקופות ארוכות עד שעזבה בשל מצבה הבריאותי. במחלקה נותרה בת שירות שעשתה מאמצים רבים לתת שירות לתושבים הרבים הפונים. בתקופה זו, הופנו התושבים גם למחוז המרכז על מנת לקבל שירות. כתוצאה מכך, התלונות היו רבות.
- 1.7 באפריל 2018 התמנה מנהל מחלקת תרבות הדיור, והמחלקה העתיקה את משרדה ממתחם החשמונאים למשרד משופץ ומטופח ברחוב ניצנה 21. רחוב זה נגיש למגיעים בתחבורה ציבורית (סמוך לרחוב קק"ל).
- 1.8 בשנת 2019 סניף תרבות הדיור בבת ים זכה בפרס, סניף מצטיין במחוז מרכז.

2. תוכנית הביקורת

- 2.1 הביקורת בחנה את הפעילות שהתבצעה במחלקת תרבות הדיור בבת ים בשנת 2018 ובמחצית שנת 2019, לאור העובדה שמנהל המחלקה החל עבודתו רק בשנת 2018.
- 2.2 הביקורת התמקדה בנושאים שלהלן:
 - 2.2.1 ההיבט החוקי: חקיקה רלוונטית ונהלים ו/או הוראות העבודה.
 - 2.2.2 המבנה הארגוני של המחלקה, בעלי התפקידים ותחומי אחריותם.
 - 2.2.3 שירותי האגודה לתרבות הדיור והשירותים הניתנים באמצעות מחלקת תרבות הדיור.
 - 2.2.4 פרסום ו/או שיווק השירות בתחום תרבות הדיור לתושבים.
 - 2.2.5 היקף תקציב המחלקה וניהולו.
 - 2.2.6 ממשק העבודה עם מנהלת התחדשות עירונית.
 - 2.2.7 שיפוץ בניינים בחסות האגודה לתרבות הדיור.
 - 2.2.8 הייעוץ המשפטי שניתן לחברי האגודה.
 - 2.2.9 היקף פעילות מחלקת תרבות הדיור ונתונים: מספר ועדי הבניין החברים באגודה, הפניות המתקבלות מהתושבים, התושבים המגיעים לייעוץ, כמות התביעות המוגשות למפקחת על הבתים המשותפים ועוד.

3. סיכום הביקורת

- 2.3 בתום הביקורת נדונו ממצאיה עם מנכ"לית העירייה, סמנכ"ל תפעול ושפ"ע, מנהל אגף תרבות ותכנון אסטרטגי ומנהל מחלקת תרבות הדיור.
- 2.4 הביקורת מציינת בהערכה רבה את שיתוף הפעולה המלא של מנהל מחלקת תרבות הדיור ומזכירת המחלקה עם עבודת הביקורת.
- 2.5 הביקורת התרשמה מאופן ניהולו של מנהל מחלקת תרבות הדיור את פעילות המחלקה, במקצועיות ובמסירות, גם מעבר לשעות העבודה. בנוסף, הביקורת מציינת בחיוב את מזכירת המחלקה, אשר מנהלת, בין היתר, את התחום האדמיניסטרטיבי במקצועיות רבה. ראוי לציין אף את יחסי האנוש של עובדי המחלקה ורמת השירות הגבוהה הניתנת לתושבים החברים באגודה.

ממצאי הביקורת העיקריים

4. כללי

- 4.1 מחלקת תרבות הדיור בעיר בת ים מהווה שלוחה להענקת מגוון רחב מאוד של שירותי האגודה לתרבות הדיור לתושבי העיר, בין היתר: שירותים משפטיים, שירותים הנדסיים, איכות הסביבה, ייעוצים מקצועיים, ביטוחים לרכוש המשותף, קורסים לנציגות הבית ועוד.

האגודה לתרבות הדיור

4.2. בחודש יוני 2019 נמנו כ- 13,300 בתי אב בעיר, חברים באגודה, המהווים **כרבע מבתי האב בעיר**.

4.3. הביקורת התרשמה כי תושבי העיר, החברים באגודה, מסתייעים רבות בשירותי האגודה והכל כפי שיפורט בהמשך הדוח.

4.4. הביקורת התרשמה מאוד מנחיצות קיומה של שלוחה זו בעיר, ולפי בדיקה שערכה מחלקה כעין זו קיימת כמעט בכל הערים הסמוכות לעיר בת ים.

4.5. כל עיר מעניקה את שירותי האגודה לתושבי העיר שלה בלבד. בהעדר מחלקה בעיר ייאלצו התושבים לקבל את השירותים בעיר יהוד, בה נמצא סניף מחוז מרכז של האגודה הארצית, דבר אשר עלול להביא לירידה בכמות החברים באגודה שאינם מקבלים שירות נגיש ולירידה בתדירות השימוש בשירותים מסוימים המוצעים על ידי האגודה.

5. ההיבט החוקי

5.1. להלן החוקים והתקנות המרכזיים המהווים את המסגרת המשפטית לחיים בבית המשותף (יובהר כי הפרשנות המשפטית לחלק מהסוגיות נובעת מהפסיקה של בתי המשפט).

5.1.1. חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (פרק ו – בתים משותפים).

5.1.2. חוק למניעת מפגעים, תשכ"א – 1961.

5.1.3. תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג – 1992.

6. נהלים ו/או הוראות עבודה

6.1. בפורטל העירוני לא קיימים נהלים או הוראות עבודה הנוגעים לפעילות מחלקת תרבות הדיור.

6.2. נהלים והוראות עבודה מהווים סטנדרט מנחה, אחיד וברור לדפוסי העבודה הנדרשים.

6.3. הביקורת סבורה, כי יש להכין הוראת עבודה אשר תסדיר את תהליכי העבודה בתחומים הרלוונטיים לפעילות המחלקה ולשירותים אותם היא מעניקה לתושבי העיר.

7. תוכנית עבודה

7.1. תוכנית עבודה שנתית היא כלי ניהולי חשוב לצורך הצבת מטרות ועמידה ביעדים שהמחלקה הציבה לעצמה.

7.2. הביקורת מצאה כי לא קיימת למחלקה תוכנית עבודה שנתית, וסבורה כי על המחלקה להכין תוכנית עבודה שנתית כוללת ומפורטת.

8. המבנה הארגוני של המחלקה

- 8.1 מחלקת תרבות הדיור כפופה לאגף תרבות ותכנון ואסטרטגי, אשר מממש את חזונה של העיר בתחומי התרבות, דרך קידומה של יצירה ישראלית, שילוב מוסדות התרבות בחיים הקהילתיים של תושבי העיר והנגשת התרבות לכלל האוכלוסייה.
- 8.2 הביקורת לא מצאה קשר ענייני בין תחומי הפעילות של אגף תרבות ותכנון אסטרטגי ובין תחומי פעילות מחלקת תרבות הדיור.
- 8.3 הביקורת סבורה, כי יש לשנות את המבנה הארגוני, ולשייך את מחלקת תרבות הדיור לאגף איתו קיים קשר ענייני עם תחומי הפעילות.
- 8.4 מנהל אגף תרבות רואה במחלקת תרבות הדיור פעילות תרבותית, וסבור כי אין לשנות את מיקומה של המחלקה במבנה הארגוני.

9. בעלי התפקידים ותחומי אחריותם

- 9.1 להלן בעלי התפקידים במחלקה ותחומי אחריותם:
 - 9.1.1 מנהל המחלקה: עורך דין במקצועו ובעל הכשרה לגישור. החל עבודתו במחלקה באפריל 2018.
 - 9.1.1.1 מתן מענה לפונים - מתן מענה לחברי האגודה ולאלו המעוניינים להצטרף לאגודה, תושבי העיר, באמצעות קבלת קהל, טלפון, מיילים ומכתבים.
 - 9.1.1.2 מנהל את קשרי העבודה מול האגודה לטובת התושבים חברי האגודה.
 - 9.1.1.3 עריכת גישורים בין דיירי הבית המשותף, לדוגמא בין ועד בית לסרבני שלום ועוד.
 - 9.1.1.4 מנהל את ישיבות הייעוץ המשפטי הניתן על ידי האגודה במשרדי המחלקה.
 - 9.1.1.5 טיפול שוטף ואינטנסיבי בשיפוץ "בניינים מסוכנים". מנהל המחלקה משתתף בפורומים בעירייה הנערכים בעיקר עם מחלקת הנדסה, המחלקה המשפטית ואגף הרווחה.
 - 9.1.1.6 סיורים וביקורות בשטח: במסגרת החברות באגודה, מוצע לחבריה חבילת שיפוץ מקיפה. מנהל המחלקה יוצא לשטח על מנת לבדוק שהשיפוץ נעשה בהתאם לסטנדרטים שמציבה האגודה. כמו כן, קיימות לעיתים בקשות של הוועדים המצריכות ביקורת בשטח.
 - 9.1.1.7 השתתפות באסיפות דיירים. במידת הצורך, גם מעבר לשעות הפעילות. יובהר כי אין חובה כזו מצד מנהל המחלקה.
 - 9.1.1.8 פעם בשבוע משתתף בדיונים אצל המפקחת על הבתים המשותפים בטאבו חולון.

האגודה לתרבות הדיור

9.1.1.9 מתן עדות בפני המפקחת על הבתים המשותפים בסכסוכי שכנים. בנוסף, הגעה לדיונים המתקיימים בבית המשפט ובפני המפקחת על הבתים המשותפים.

9.1.1.10 בחודש יוני השתתף בהשתלמות במסגרתה הועברו הרצאות על החידושים בסל השירותים של האגודה לשנת 2019, יעדים, מטרות, בשילוב סיור מקצועי בפרויקטים שנמצאים בביצוע במסגרת פרויקט "שיקום שכונות חוזר".

9.1.2. מזכירת מחלקה: החלה עבודתה בתחילת שנת 2019.

9.1.2.1 עבודה אדמיניסטרטיבית שוטפת: הדפסות, סריקות, פקסים ועוד.

9.1.2.2 מתן מענה לפונים - מתן מענה לחברי האגודה, תושבי העיר, באמצעות קבלת קהל, טלפון, מיילים ומכתבים.

9.1.2.3 סיוע למנהל המחלקה בהתאם לדרישותיו.

9.1.2.4 התנהלות מול קבלנים בכל נושא שיפוץ הבניינים.

10. שירותי האגודה לתרבות הדיור

10.1 שירותים משפטיים:

ייעוץ משפטי "און ליין": לקוחות האגודה לתרבות הדיור, זכאים לקבל מענה ו/או חוות דעת ראשונית לשאלות משפטיות בנושאים הבאים: סכסוכי שכנים, השתלטות על הרכוש המשותף, החובות שחלים על וועד הבית, קבלת החלטות באסיפה הכללית ועוד. השירות לחברי האגודה ניתן בחינם.

ליווי וייצוג משפטי בפני המפקח/ת ובלשכת ההוצל"פ: השירות ניתן ללקוחות האגודה (נציגות הבית), באמצעות עו"ד המתמחה בדיני מקרקעין, בכל תביעה בפני המפקח/ת על רישום המקרקעין. השירות כולל: הכנת כתב תביעה וליווי ההליך המשפטי עד לסימום, הליכי ביניים, בקשות, הזמנת עדים וחקירתם, הכנת סיכומים, קבלת פסק דין והתייצבות לכל הדיונים. השירות, לחברי האגודה, ניתן בתעריף מוזל.

למימוש פסק הדין בלשכת ההוצל"פ, הנציגות צריכה לחתום עם עורך הדין המייצג על הסכם שכר טרחה נפרד.

***מתן השירות מותנה בעמידה בקריטריונים שנקבעו ע"י האגודה.

ליווי וייצוג משפטי בבתי המשפט: האגודה לתרבות הדיור, מעניקה ללקוחותיה שירות של ייצוג משפטי בבתי המשפט השלום והמחוזי, בנושאים שאינם בסמכות המפקחים על רישום המקרקעין, כמו: ליקויי בנייה, מטרדים, בקשה לביזיון בית המשפט, תביעות על פי פקודת הנזיקין הנוגעות לרכוש המשותף בלבד, ערעור על החלטת המפקח/ת ועוד. השירות, לחברי האגודה, ניתן בתעריף מוזל.

האגודה לתרבות הדיור

***מתן השירות מותנה בעמידה בקריטריונים שנקבעו ע"י האגודה.

ייעוץ משפטי: הייעוץ המשפטי, ניתן בכל סניפי האגודה באמצעות עו"ד המתמחים בדיני המקרקעין והבתים המשותפים, בנושאים הבאים: הזכויות והחובות של הדיירים והנציגות בבית המשותף, טיפול בסכסוכים הקשורים לרכוש המשותף, טיפול בסרבני תשלום, עריכת כתבי הגנה ותביעה, ייעוץ והכוונה מול חברות ניהול ואחזקה, ייעוץ והכוונה בכל הקשור להתקשרות ו/או סיום התקשרות של הנציגות עם נותני שירותים. השירות לחברי האגודה ניתן בחינם.

ייעוץ עפ"י ההלכה: למעוניינים האגודה לתרבות הדיור מעניקה, גם ייעוץ על פי ההלכה שניתן ע"י רב (מו"צ). במסגרת הייעוץ ניתנות תשובות לסוגיות הקשורות לסכסוכי שכנים, אי תשלום מיסי ועד בית ועוד. השירות, לחברי האגודה, ניתן בחינם.

***הייעוץ ניתן בימי שלישי בין השעות 15:00-12:00 במשרדי האגודה ביהוד.

המוסד לבוררות: המוסד לבוררות מסייע ללקוחות האגודה בכל סוגי הסכסוכים הקיימים בבית המשותף. זאת באמצעות יועצים משפטיים, המשמשים כבוררים, שדנים ומכריעים בסוגייה המשפטית. השירות, לחברי האגודה, ניתן בתעריף מוזל. ***כדי להביא את הסכסוך בפני הבורר, יש צורך בהסכמת שני הצדדים. הבוררות כרוכה בתשלום סמלי לכל צד.

רישום בתים משותפים בטאבו: שירות זה מציע, הליך של רישום הבית המשותף בטאבו, בתעריף מוזל ומבטיח את רישום הדירות על שם בעליהן באגף המקרקעין (טאבו). השירות, לחברי האגודה, ניתן בתעריף מוזל.

***האגודה מעניקה את שירותיה רק לבתים משותפים בהם אין ליווי משפטי ו/או מעורבות של קבלן ו/או עו"ד מיופה כח מטעם הקבלן לביצוע הרישום ובהסכמת כל בעלי הדירות.

***מתן השירות הינו בכפוף לעמידה בקריטריונים שקבעה האגודה.

10.2. שירותים הנדסיים:

ייעוץ הנדסי: לרשות לקוחות האגודה מהנדס/הנדסאי בניין המעניק ייעוץ הנדסי חינם. הייעוץ ניתן לרכוש המשותף בלבד, בנושאים הבאים: בעיות רטיבות בבניין, סדקים וקילופים בקירות, נזילות הנובעות מצנרת מים וביוב, איטום, בידוד ועוד. חוות דעתו של היועץ, בתיאור המפגע והתיקון המוצע, ניתן בכתב לנציגות הבית. השירות, לחברי האגודה, ניתן בחינם.

***עבור הזמנת ייעוץ נוסף במהלך השנה ייגבה סכום סמלי של 250 ₪.

חוות דעת הנדסית לביהמ"ש: האגודה לתרבות הדיור מעמידה לרשות לקוחותיה מהנדס/הנדסאי בניין מוסמך, שיכין עבורם חוות דעת הנדסית מקצועית ומפורטת, הקבילה בבית המשפט.

השירות עוסק, בין היתר, בנושאים הבאים: בעיות של רטיבות בבניין, סדקים וקילופים בקירות, נזילות הנובעות מצנרת מים וביוב, איטום, בידוד ועוד. השירות, לחברי האגודה, ניתן בתעריף מוזל.

האגודה לתרבות הדיור

***השירות ניתן בעלות של 900 ₪. על כל התייצבות של נותן השירות בבית המשפט, יגבה תשלום נוסף של 300 ₪ או לפי פסיקת בימ"ש לכל דיון.

ייעוץ למקלוט: לאור החשיבות הרבה שיש למקלוט בארצנו, האגודה מעניקה ייעוץ מקצועי חינם, מיועצים מקצועיים בתחום המקלוט בנושאים הבאים: שיפור ואחזקת המקלט, שימוש במקלט בשעת רגיעה, ציוד החירום שנדרש למרחב המוגן/מקלט בשעת חירום, שיפור המיגון בבנייה קיימת ועוד. חוות דעתו של היועץ, ניתנת בכתב לנציגות הבית. השירות, לחברי האגודה, ניתן בחינם.

***עבור הזמנת ייעוץ נוסף במהלך השנה יגבה סכום סמלי של 250 ₪.

שנת בדק: לבניינים חדשים הנמצאים בשנה הראשונה לאיכלוסם, האגודה מעניקה בדיקה חינם של כל המרכיבים ברכוש המשותף, על ידי מהנדס/הנדסאי בניין מוסמך מטעמה. חוות דעתו המקצועית של נותן השירות, תועבר על ידי נציגות הבית לקבלן המבצע, לתיקון הליקויים שנתגלו. השירות, לחברי האגודה, ניתן בתעריף מוזל. ***השירות ניתן עם הצגת טופס 4 המאשר את תאריך איכלוס הבניין. חוות דעתו של היועץ, ניתנת בכתב לנציגות הבית.

***הכנת חוות דעת קבילה לבית המשפט: הכנת חוות דעת מפורטת הקבילה בבית המשפט, הכוללת ליקויים ואומדנים, תהיה בסך של 1,200 ₪ לבניין עד 13 יח"ד. על כל יח"ד נוספת, ישולמו 50 ₪ נוספים.

ייעוץ אדריכלי: האגודה לתרבות הדיור מעמידה לרשות הלקוחות אדריכלים מוסמכים המעניקים ייעוץ מקצועי חינם בנושאים הבאים: ייעוץ והדרכה להקמת מעלית, ייעוץ להרחבות ותוספות בנייה, ייעוץ לביצוע שינויים ברכוש המשותף, ייעוץ להרחבת הלובי, ייעוץ בנושא פיתוח סביבתי. חוות דעתו של היועץ, ניתנת בכתב לנציגות הבית. השירות, לחברי האגודה, ניתן בחינם.

***עבור הזמנת ייעוץ נוסף במהלך השנה יגבה סכום סמלי של 250 ₪.

ייעוץ שמאי: ניתן להסתייע בשמאי מקרקעין מוסמכים, המעניקים שומות מפורטות הקבילות בבית משפט, בנושאים הבאים: האופן הראוי למימון העלויות בין הדיירים בהקמת מעלית, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות, שווי השימוש ברכוש המשותף (כמו: בניית חדרי יציאה לגג בדירות עליונות וקביעת מפתח חלוקת התשלום לשאר הדיירים), ייעוץ בנושא תוספת יח"ד למבנה במסגרת תמ"א 38 וליקויי בנייה ברכוש המשותף (אומדן).

***עלות השירות: 1,500 ש"ח להכנת שומה מפורטת הקבילה בבית המשפט.

חבילת שיפוף מקיפה (הכנת כתב כמויות + פיקוח הנדסי): האגודה לתרבות הדיור מציעה חבילת שירותים מקצועיים באמצעות מהנדס/הנדסאי מוסמך. נותן השירות מלווה את לקוחות האגודה בכל הליך השיפוף מתחילתו ועד סופו. השירות כולל: שירותי תכנון, הכנת כתב כמויות ומפרט טכני (מפורט הכולל את כל העבודות שיבוצעו כדוגמת: פירוק והריסה, עבודות עפר, עבודות בנייה, אינסטלציה, טיח ועוד), פיקוח הנדסי (פיקוח על) עד קבלת תעודת גמר, עריכת הסכם התקשרות עם הקבלן הזוכה בחינם וטיפול משפטי בסרבני תשלום. השירות, לחברי האגודה, ניתן

האגודה לתרבות הדיור

בתעריף מוזל. עלות השירות: להכנת כתב כמויות לבניין עד 13 יח"ד 600 ש"ח על כל יח"ד נוספת ישולמו 50 ש"ח נוספים. בגין ביצוע הפיקוח יגבו 2.5% מהעלות הכוללת.

10.3. איכות הסביבה:

בדיקות מפגעי רעש ואקוסטיקה: בדיקות מטרדי רעש ואקוסטיקה נועדו לבדוק האם ציוד של שכנים כגון מזגנים, משאבות או פעילות של שכנים עומדים במפלס הרעש שנקבע בחוק. האגודה לתרבות הדיור בשיתוף "גלית – החברה לאיכות הסביבה" מציעה לדיירים בדיקות רעש בתעריפים מוזלים של 800 ש"ח בשעות היום 06:00-22:00 ו-1,000 ש"ח בשעות הלילה.

***בדיקות הרעש מבוצעות על ידי בודק רעש מקצועי ובאמצעות ציוד מכויל. תוצאות הבדיקה קבילות בבית משפט.

בדיקת גז ראדון: האגודה לתרבות הדיור בשיתוף עם חברת "ראד.סטט", מציעה ללקוחותיה שירות של בדיקת הימצאות גז ראדון ברכוש המשותף ובדירות הפרטיות. הבדיקה מתבצעת במקלט, במחסנים המשותפים ובחדרי הממ"ד בדירות הפרטיות, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בסיום הבדיקה, מוגש לנציגות הבית/לדיירים דו"ח ממצאים מפורט. עלות השירות: 180 ש"ח בלבד עבור ערכה.

בדיקת קרינה: האגודה לתרבות הדיור בשיתוף עם "גלית החברה לאיכות הסביבה", מציעה ללקוחותיה מדידת קרינה בלתי מייננת ELF ו-RF הכוללת בדיקת קרינה מאנטנות סלולאריות ובדיקת עוצמת שדה מגנטי ממתקני חשמל בתעריף מוזל. לאחר הבדיקה מוגש דו"ח המסכם עבור הערכים הנמדדים והשוואתם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. עלות השירות: 500 ש"ח ליחידת דיור.

ערכה לבדיקות מים: האגודה לתרבות הדיור בשיתוף "גלית החברה לאיכות הסביבה", מציעה ללקוחותיה ערכות מים לבדיקת המים בברזים ובצנרת המים בדירה, בתעריף מוזל. ערכת בדיקת המים נשלחת בדואר וכוללת דגימה לאיתור זיהומים במים. עלות השירות: 199 ש"ח כולל משלוח.

***תינתן אפשרות להזמין בודק מוסמך לבדיקת חיידקים ולסריקת מתכות בתעריף מוזל.

בדיקת מפגעי ריח: דיירים אשר סובלים ממפגעי ריח בתוך הדירה, זכאים להזמין בדיקות ריח מקצועיות המבוצעות על ידי "גלית – החברה לאיכות הסביבה" בתעריף מוזל. במהלך הבדיקה, ייסרק מפגע הריח ויופק דוח מסכם. תוצאות הדוח קבילות בבית משפט. עלות השירות: 3,750 ש"ח.

בדיקת איכות אוויר תוך מבני לדירות: האגודה לתרבות הדיור בשיתוף "גלית – החברה לאיכות הסביבה" מעניקה ללקוחותיה שירות של בדיקות איכות אוויר בתעריף מוזל. תוצאות הבדיקה מוגשות בדוח מסכם הכולל המלצות לפתרונות. עלות השירות: 2,100 ש"ח.

חבילות ללקוחות האגודה: קיימת אפשרות להזמין חבילה בתעריף מוזל מהאפשרויות הבאות:

האגודה לתרבות הדיור

חבילת חלל הבית: בדיקת המפגעים האפשריים בתוך חלל הבית והקשורים לשימוש השוטף בחלל. החבילה כוללת: בדיקת איכות אוויר, בדיקת קרינה וערכה לבדיקת מים. תוצאות הבדיקות מועברות בדו"ח מסכם והן קבילות בבית משפט. עלות החבילה 2,400 ₪.

בדיקת מפגעי סביבה - חבילת מפגעים טורדניים: החבילה נועדה לבדוק את עוצמת מפגעי הסביבה החודרים לבית ומשפיעים על השהייה בו באופן ישיר. החבילה כוללת: בדיקת קרינה, ערכה לבדיקת מים. עלות החבילה: 600 ₪.

10.4. **ייעוץ מקצועיים:**

ייעוץ גינון: האגודה מעניקה ייעוץ לגינון חניס. השירות ניתן ע"י יועצי גינון מוסמכים (אגרונומים, אדריכלי נוף וכו'), בנושאים הבאים: ייעוץ בתכנון גינה חדשה/קיימת, התחזוקה הנכונה ושיפור מראה הגינה המשותפת, סוגי הצמחים המתאימים לגינה המשותפת בהתאם לעונות השנה, ייעוץ בנושא שיטות ההשקיה הרצויות לחסכון במים ועוד. חוות דעתו של היועץ, ניתנת בכתב לנציגות הבית. השירות, לחברי האגודה, ניתן בחינם.

***עבור הזמנת ייעוץ נוסף במהלך השנה ייגבה סכום של 250 ₪.

ייעוץ להרחקת יונים: האגודה לתרבות הדיור התקשרה עם חברת "אלי כהן הדברות בע"מ" למתן פתרון בנושא הרחקת יונים. בשלב ראשון ניתן ייעוץ טלפוני מקצועי חניס בנושא הרחקת יונים. החברה מעניקה ללקוחות האגודה בלבד הנחה של 15% לטיפול במטרד זה.

ייעוץ חשבונאי: האגודה לתרבות הדיור בשיתוף לשכת יועצי המס בישראל, מציעה ללקוחותיה שירות של מתן ייעוץ חשבונאי מיועצי מס.

הייעוץ הראשוני ניתן לנציגות הבתים, בחינם, בנושא חובות נציגות הבית ובמתן מענה לשאלות שיועלו בנושאים הקשורים לניהול קופת הועד.

בנוסף, היועצים מעניקים שירותים נוספים לנציגות הבית, בתעריפים מוזלים, בנושאים הבאים: עריכת דוחות כספיים, הכנת תלושי משכורת עד 4 עובדים כולל דיווח לביטוח לאומי ולקרנות הפנסיה, עריכת חו"ד מקצועית לבית משפט בענייני כספים, מתן ייעוץ בעניינים בעלי היבט מס, ביטוח לאומי ועוד.

בדיקת תקינות מערכת החשמל ברכוש המשותף: האגודה לתרבות הדיור בשיתוף עם "קבוצת שחר", מציעה ללקוחותיה שירות של עריכת בדיקה מקיפה למערכת החשמל המשותפת ע"י חשמלאי מוסמך. בסיום הבדיקה, תוגש לנציגות הבית, חוות דעת כתובה ומפורטת על הליקויים שנתגלו. עלות השירות: 200 ₪ בלבד.

שירותי הדברה: האגודה לתרבות הדיור התקשרה עם חברת "אלי כהן הדברות בע"מ", למתן שירותי הדברה ברכוש המשותף ובדירות הפרטיות. השירות, לחברי האגודה, ניתן בתעריף מוזל.

10.5. **ביטוחים לרכוש המשותף:**

ביטוחים לרכוש המשותף: האגודה לתרבות הדיור בשיתוף עם "איילון חברה לביטוח בע"מ", מציעה ללקוחותיה, נציגויות הבתים, סל ביטוחים מורחב שבאמצעותו ניתן לרכוש את הכיסויים הבאים: ביטוח חבות כלפי צד שלישי, ביטוח חבות מעבידים, שירות נזקי צנרת, ביטוח לשטחים המשותפים, ביטוח המבנה כולו וביטוח אחריות אישית לחברי ועד הבית. השירות, לחברי האגודה, ניתן בתעריף מוזל.

שירות צנרת וחשמל: שירותים אלה ניתנים לרכישה בצירוף לביטוח אחריות כלפי צד שלישי ו/או אחריות מעבידים וניתנים 24 שעות ביממה, כל ימות השנה (מלבד יום כיפור): תיקון נזקי צנרת ו/או ביוב שברכוש המשותף, איתור נזילות בצנרת באמצעות שימוש במערכת טרמית לגילוי נזילות בשטחים הציבוריים ובתוך הדירות, תיקון תקלות חשמל (שאינן באחריות חברת החשמל). השירות, לחברי האגודה, ניתן בתעריף מוזל.

***שירותי חירום, ניתנים ללא עלות, לרוכשי שירות תיקוני צנרת וחשמל.

***השירותים כפופים לכתב השירות של הספקים.

חבות אישית לחברי ועד הבית: ביטוח הגנה אישית מפני החלטות ניהוליות שיתקבלו במהלך כהונת ועד הבית. פוליסת הביטוח כוללת בתוכה כיסוי לתביעות שתוגשנה נגד חברי ועד הבית עקב מעשה או מחדל המהווים הפרת חובה / טעות / השמטה / הצהרה לא נכונה / רשלנות או הזנחה שנעשו במסגרת תפקידם כחברי ועד הבית. השירות, לחברי החברה, ניתן בתעריף מוזל.

***האגודה אינה מהווה צד בביצוע הפוליסה ואינה מהווה צד ו/או גורם אחראי לממצאים ו/או לתוצאות תביעות ביטוח שמוגשות כלפי "חב ביטוח איילון" או ספקי שירות מטעם החברה.

פנסיה חובה לעובדי הרכוש המשותף: האגודה לתרבות הדיור בשיתוף עם חברת "דליאלון סוכנות לביטוח פנסיוני בע"מ" מציעה ללקוחותיה פתרונות פנסיוניים חדשניים המותאמים לעובדי הרכוש המשותף, באמצעות האינטרנט או הטלפון, ללא ניירת, בצורה פשוטה, קלה ומהירה. השירות מאפשר לנציגות הבית לנהל לעובדי הבניין הסדרים פנסיוניים. השירות, לחברי האגודה, ניתן בתעריף מוזל.

*** **הערה:** האגודה לתרבות הדיור בתהליך יציאה למכרז חדש ולכן, שירותי הביטוחים אינם זמינים כעת.

10.6. **קורסים נציגות הבית:**

קורס מחשוב בסיסי / מתקדם: האגודה לתרבות הדיור, בשיתוף האגף לחינוך מבוגרים במשרד החינוך, מציעה ללקוחותיה להשתתף בקורס יסודות המחשב. במסגרת הקורס, נלמדים הנושאים הבאים: הכרת המחשב ומושגים בסיסיים, גלישה באינטרנט, עיבוד תמלילים ב – word, מצגות ב – power point, גרפיקה ב – word, תוכנה לניהול ועד הבית ועוד. השירות, לחברי האגודה, ניתן בתעריף מוזל.

האגודה לתרבות הדיור

***מימון הקורס מקופת נציגות הבית, מותנה באישור כל בעלי הדירות בבנין.
סדנת החייאה ועזרה ראשונה: האגודה לתרבות הדיור, בשיתוף עם מד"א, מציעה ללקוחותיה להשתתף בסדנא בנושא "החייאה ועזרה ראשונה" שתועבר ע"י מדריכים מוסמכים ממד"א בחינם. במסגרת הסדנא ילמדו הנושאים הבאים: זיהוי מצב חירום רפואי, כיצד לבצע החייאה במבוגר, כיצד להשתמש במכשיר החייאה (דפיברילטור) ותרגול מעשי על בובות.

המכללה לניהול ועד הבית: האגודה לתרבות הדיור הקימה את "המכללה לניהול ועד הבית". במסגרת הלימודים במכללה ישווקו לועדי בתים, המעוניינים להעשיר את הידע שלהם 8 קורסים מקצועיים בנושאים הבאים: ניהול ועד הבית, שיפוץ ירוק, גישור, גינון, עיצוב וסטיילינג, תמ"א 38, מבט משפטי וניהול קופת ועד הבית. כל קורס יכלול בין 4-5 מפגשים חד שבועיים שיועברו ע"י צוות מרצים אקדמי, מגוון ומקצועי. המפגשים יתקיימו במשרדי האגודה ביהוד או במשרדי המחוזות השונים. כל מפגש יארך 2-3 שעות. עלות הקורס: 400 ₪ למשתתף בקורס.

***לפתיחת אחד מבין הקורסים המוצעים נדרשת כמות מינימלית של 25 נציגויות.
תחרויות: במסגרת הפעילות של הסניף המקומי, האגודה לתרבות הדיור מזמינה את לקוחותיה להשתתף, בחינם, בתחרויות לטיפול הבית המשותף, הנערכות מעת לעת ברמה המקומית והארצית, בנושאים הבאים: הבית המטופח, המקלט המטופח / המתוחזק, הבית המקושט, הגינה הנאה, חבר מביא חבר.
***נציגויות בתים שיזכו בתחרויות אלו, ייהנו מפרסים כספיים.

סדנאות וקורסי העשרה: להעשרת הידע בניהול נכון ותקיין של ענייני הרכוש המשותף, מזמינה האגודה את לקוחותיה להשתתף בסדנאות והשתלמויות ייחודיות אותן היא מקיימת מעת לעת ומועברות בהן הרצאות בנושאים הבאים: הזכויות והחובות בבית המשותף, תחזוקה וניהול הבית המשותף, קורס החייאה ועזרה ראשונה, יחסי אנוש, ביטוח וגינון. השירות, לחברי האגודה, ניתן בחינם.

קורס עזרה ראשונה: האגודה לתרבות הדיור בשיתוף חברת "אלדור שירותי רפואה", מציעה ללקוחותיה להשתתף בקורסי עזרה ראשונה – בתעריף מוזל. הקורסים שמועברים, משלבים הדרכה תיאורטית עם שיעורים מעשיים, תוך שימוש בעזרי הדרכה שונים, המסייעים בהבנת החומר הנלמד. הקורס להסמכת מגישי עזרה ראשונה (מע"ר) יהיה בהיקף של 44 שעות (מפגש שבועי אחד בן 4 שעות אקדמאיות). למסיימים בהצלחה תינתן תעודה, מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך, המכירים בבוגרי הקורס כמגישי עזרה ראשונה לליווי טיולים ועוד. העלות להשתתפות בקורס: 380 ₪, כולל קבלת חוברת מהודרת של הקורס. ללקוחות האגודה, תינתן הנחה של 25% ברכישת ציוד עזרה ראשונה, במהלך הקורס.

קורס גינון לנציגות הבית: האגודה מזמינה את לקוחותיה להשתתף בקורס גינון בנושאים הבאים: תכנון הגינה המשותפת והקמתה, הקניית ידע תיאורטי ומעשי בתחומי הטיפול ותחזוקת הגינה המשותפת, חיסכון במים, טיפול וטיפול המדשאה, גיזום ועוד. משך הקורס: 10 מפגשים (אחד בשבוע). השירות, לחברי האגודה, ניתן בתעריף מוזל.

האגודה לתרבות הדיור

***הקורס מועבר ע"י יועצי גינון מטעם האגודה (אגרונומים, אדריכלי נוף ועוד) ומומחים חיצוניים העוסקים בתחום הגינון. בסיום הקורס תוענק למשתתפים תעודה.

*** הערה: פירוט השירותים נלקח מחוברת סל השירותים של האגודה לתרבות הדיור.

11. פרסום ו/או שיווק השירות בתחום תרבות הדיור לתושבים

- 11.1. האגודה לתרבות הדיור מפרסמת את שירותיה במגוון רחב של ערוצים, בין היתר, בפרסומות המשודרות בטלוויזיה, באינטרנט, על גבי אוטובוסים, ברדיו ובאמצעות עלונים שונים ומגוונים.
- 11.2. עם זאת, מנהל המחלקה מציין כי רוב הפונים שמגיעים להצטרף לאגודה, מגיעים מהמלצה של חבר או כאשר קיימת בעיה בבניין שמצריכה מענה מקצועי, כגון דייר המסרב לשלם את דמי הועד או צורך בשיפוץ נרחב של מבנה ועוד.
- 11.3. חלק ניכר מהבניינים בעיר בת ים בני 40 שנה ומעלה. בשל כך ולאור הצורך בהתחדשות עירונית, בתחזוקת המבנים, בחידושם ושיפורם, תוך שיפור רמת החיים לתושבים הביקורת מציעה לפעול על מנת לגייס כמה שיותר נציגויות בתים משותפים לחברות באגודה.
- 11.4. הביקורת התרשמה כי לא קיים קמפיין שיווקי לפרסום האגודה ושירותיה. לפיכך, הביקורת סבורה כי יש לפעול לתכנון קמפיין שיווקי שירחיב הן את מספר חברי האגודה, והן את השימוש בשירותים על ידי חבריה.
- 11.5. הביקורת סבורה, כי בשל העובדה שחלק גדול מהאוכלוסייה בעיר, לא נחשף לעצם קיום האגודה ו/או לשירותיה, בין היתר, בשל כך שאינו נגיש לפרסום הנ"ל ו/או אינו דובר את השפה העברית, יש לפנות לתושבים בדרכים נוספות, כדלקמן:
 - 11.5.1 באמצעות עלונים, בשפה העברית, הרוסית והאמהרית, אשר יופצו יחד עם חשבון הארנונה הדו חודשי שהתושבים מקבלים בדואר.
 - 11.5.2 באמצעות שיתופי פעולה של מנהל המחלקה עם גורמים עירוניים. כגון: הצטרפות לכנסים הנערכים על ידי אגף הנדסה, מנהלת התחדשות עירונית ועוד.
 - 11.5.3 לערוך כנס אחד או שניים בשנה, בתוספת לפעילות חווייתית, על מנת להציג את המחלקה ושירותיה ולענות על שאלות שיועלו על ידי התושבים.
 - 11.5.4 לפרסם את האגודה ושירותיה על גבי שלטי החוצות הפרוסים ברחבי העיר, תוך ניצול לוחות הזמנים כאשר הם אינם מושכרים לגורמי חוץ. יובהר כי האגודה לתרבות הדיור הארצית מוכנה לממן את עלויות הכנת השילוט.
- 11.6. במהלך הביקורת, ביום 17.3.2019 נשלחה הודעה, מהממונה במחוז מרכז, למנהל הסניפים במחוז מרכז, בין היתר, כדלקמן: "...בשנה החולפת נמנעו מקיום פעילות

האגודה לתרבות הדיור

הכוללת כנסים עם ראשי ערים ואנשי ציבור בשל הבחירות לרשויות המקומיות. הזמן הטוב ביותר לקיום הפעילות הוא מיד לאחר חג הפסח בחודשים מאי, יוני וספטמבר. על כן, אבקשכם לתאם איתי את סוג הפעילות שתקיימו, המועד והתקציב..."

11.7. מנהל המחלקה פעל נמרצות לארגון פעילות זו וביום 30.10.2019 יתקיים ערב שאלות ותשובות לוועדי בתים ולדיירים המתגוררים בבתיים המשותפים בנושא ניהול הבית המשותף, חוקים ותקנות ושירותי האגודה לתרבות הדיור. ערב השאלות והתשובות יערך באשכול הפיס, בנוכחות ראש העיר, מ"מ וסגן ראש העיר, מנכ"ל האגודה לתרבות הדיור ועוד.

11.8. מנהל המחלקה מפיץ בעצמו את העלונים, באמצעות חלוקה לבתים המשותפים, הדבקות המודעה במס מוקדים, כגון בנייני העירייה ברחבי העיר וזאת על מנת להביא את הכנס לידיעת התושבים. בנוסף, העלונים פורסמו בעיתונות המקומית והאגודה לתרבות הדיור שולחת הודעות אסמס לחברי האגודה תושבי העיר. הרצאתו של עו"ד סמי ישראל, הכיבוד והפליירים מומנו על ידי האגודה והעירייה העמידה לצורך הכנס את אשכול הפיס.

11.9. בנוסף, במהלך הביקורת, נערכה פגישה עם מחזיק תיק התרבות בעירייה, מנכ"ל האגודה לתרבות הדיור, מר ראובן צדוק, ומנהל מחלקת תרבות הדיור. במסגרת הפגישה הוחלט, בין היתר, על שיתוף פעולה בין האגודה ובין העירייה לעניין פרסום האגודה ושירותיה, על שלטי החוצות (כמפורט לעיל). ואכן, החל מאמצע חודש מאי 2019 ועד לסוף חודש יוני 2019 פורסמו שירותי האגודה על 13 שלטי חוצות ברחבי העיר.

11.10. בנוסף, הוחלט במהלך הפגישה על שיתוף פעולה בין האגודה ובין העירייה לעניין פרסום האגודה ושירותיה בדיוור ישיר אשר יופץ יחד עם חשבון הארנונה הדו-חודשי שהתושבים מקבלים בדואר (כמפורט לעיל). עד לתום הביקורת, ההחלטה טרם יושמה.

11.11. הביקורת מברכת על המהלך אשר יביא לדעתה לעלייה הן במספר חברי האגודה והן בהיקף השימוש בשירותים הניתנים על ידי האגודה. כמו כן, הביקורת סבורה כי יש לפרסם את האגודה ושירותיה באמצעים נוספים כמפורט לעיל.

12. החברים באגודה - נתונים

12.1. נכון לחודש אוקטובר 2018 קיימים בעיר בת ים כ- 51,951 בתי אב. בחודש יוני 2019 נמנו כ- 13,300 חברים באגודה. קרי, כרבע מבתי האב בעיר, חברים באגודה.

12.2. להלן התפלגות הבניינים שדייריהם חברים באגודה לפי רחובות:

האגודה לתרבות הדיור

שם הרחוב	מספר הבניינים	איזור/שכונה
אחד העם	3	דרום מערב העיר
אילת	1	רמת יוסף
אלמליח	3	מרכז העיר
אלתרמן	1	דרום מערב העיר
אנילביץ	7	מרכז העיר
אסירי ציון	1	רמת הנשיא
אצ"ל	1	דרום מערב העיר
ארלוזורוב	19	מרכז העיר 13 צפון מערב העיר 6
בזל	1	דרום מערב העיר
ביאליק	8	מרכז העיר
בית וגן	4	מרכז העיר
הרב ניסים בכר חלפון	2	רמת הנשיא
בלפור	57	מרכז העיר 21 צפון מערב העיר 12 דרום מערב העיר 24
בן יוסף שלמה	1	עמידר וניצנה
בר אילן	14	דרום מערב העיר
בר יהודה	8	דרום מערב העיר
ברדיצב אבא	3	צפון מערב העיר
ברנר	9	מרכז העיר
גבעתי	12	דרום מערב העיר
גינוסר	6	דרום מערב העיר
ד"ר ניר נחום	2	איזור העסקים
דוגית	2	דרום מערב העיר
דוד המלך	1	דרום מערב העיר
דולפין	2	מרכז העיר
דניאל	18	מרכז העיר 14 עמידר וניצנה 4
דנין יחזקאל	6	מרכז העיר
דקר	1	מרכז העיר
דרך בן גוריון	30	מרכז העיר 10 דרום מערב העיר 15 צפון מערב העיר 5
האורגים	3	איזור העסקים

האגודה לתרבות הדיור

שם הרחוב	מספר הבניינים	איזור/שכונה
הגבעות	1	רמת יוסף
הגדוד העברי	12	מרכז העיר
הדדי ציון שאול	1	רמת יוסף
ההגנה	7	מרכז העיר
ההסתדרות	2	מרכז העיר
הזית	1	עמידר וניצנה
החשמונאים	16	מרכז העיר
הכרמל	1	רמת הנשיא
הלפר	6	צפון מערב העיר
המייסדים	4	דרום מערב העיר
המעפילים	1	עמידר וניצנה
הנביאים	10	איזור העסקים 6 דרום מערב העיר 4
העמדות	3	צפון מערב העיר
הפועל	4	מרכז העיר
הפטמן	1	מרכז העיר
הצפירה	1	מרכז העיר
הרב בר שאול	1	צפון מערב העיר
הרב גביזון	1	עמידר וניצנה
הרב הרצוג	4	מרכז העיר
הרב לוי	2	רמת הנשיא
הרב מימון	8	רמת הנשיא
הרב עוזיאל	9	מרכז העיר
הרב קוק	3	מרכז העיר
הרב קוקיס	3	מרכז העיר
הרצל	34	מרכז העיר 23 צפון מערב העיר 11
הרשת	8	מרכז העיר
השקמה	11	דרום מערב העיר
השר ברזילי	3	דרום מערב העיר
השר פנקס	2	מרכז העיר
השר שפירא	23	דרום מערב העיר
התבור	3	רמת הנשיא
התותחנים	1	איזור העסקים
ויצמן	2	עמידר וניצנה

האגודה לתרבות הדיור

שם הרחוב	מספר הבניינים	איזור/שכונה
זבוטינסקי	14	מרכז העיר
זמנהוף	3	מרכז העיר
זרובבל	2	דרום מערב העיר
חיי"ש	1	מרכז העיר
חלמית	2	עמידר וניצנה
חצור	4	רמת הנשיא
טבנקין	12	דרום מערב העיר
טרומפלדור	2	מרכז העיר
טשרניחובסקי	2	מרכז העיר
יהודה הלוי	2	דרום מערב העיר
יוחנן הסנדלר	1	איזור העסקים
יצחק שדה	4	דרום מערב העיר
ירושלים	16	מרכז העיר 6 צפון מערב העיר 5 עמידר וניצנה 5
ישראל בן ציון	3	דרום מערב העיר
כ"ט בנובמבר	16	רמת הנשיא
כהן אלי	11	רמת הנשיא
כובשי החרמון	1	רמת הנשיא
כינור דוד	1	דרום מערב העיר
כנרת	3	מרכז העיר
כצנלסון ברל	13	מרכז העיר 5 רמת יוסף 3 עמידר וניצנה 5
ליבורנו	5	רמת הנשיא
ליואי אברהם	2	מרכז העיר
מ"ג	1	מרכז העיר
מבצע סיני	5	רמת יוסף
מוהליבר	2	רמת הנשיא
מחרוזת	2	עמידר וניצנה
מנדלי מוכר ספרים	2	מרכז העיר
מסריק	9	מרכז העיר
מצדה	1	רמת הנשיא
נויקלין	1	מרכז העיר
מקס נורדאו	17	דרום מערב העיר

האגודה לתרבות הדיור

שם הרחוב	מספר הבניינים	איזור/שכונה
נחייסי אליהו	2	עמידר וניצנה
ניצנה	2	עמידר וניצנה
סולד הנרייטה	2	רמת יוסף
סוקולוב	7	צפון מערב העיר
סמטת הראשונים	1	צפון מערב העיר
השרון	3	רמת הנשיא
סנה משה	3	רמת יוסף
עגנון	27	דרום מערב העיר
פרלשטיין	5	מרכז העיר
פרנק אנה	15	רמת הנשיא
צה"ל	1	מרכז העיר
קדושי קהיר	1	מרכז העיר
קהילת סלונים	2	איזור העסקים
קורצק	2	מרכז העיר
קלויזנר	2	מרכז העיר
קרייתי	5	מרכז העיר
קרן היסוד	8	רמת הנשיא
קרן קיימת לישראל	5	רמת יוסף 2 עמידר וניצנה 3
רבי בנימין	1	מרכז העיר
רבינוביץ	8	איזור העסקים
רוטשילד	16	מרכז העיר 1 צפון מערב העיר 9 עמידר וניצנה 6
רזיאל דוד	2	רמת הנשיא
חביבה רייך	5	מרכז העיר
רמב"ם	4	צפון מערב העיר
רמז	4	מרכז העיר
שד העצמאות	23	מרכז העיר 20 צפון מערב העיר 1 עמידר וניצנה 2
שד יוספטל	36	מרכז העיר 10 רמת יוסף 3 דרום מערב העיר 18 רמת הנשיא 5

האגודה לתרבות הדיור

שם הרחוב	מספר הבניינים	איזור/שכונה
שטרן	1	רמת הנשיא
שינדלר אוסקר	3	צפון מערב העיר
שלום עליכם	7	מרכז העיר
שרת משה	3	מרכז העיר
ששת הימים	6	מרכז העיר
תנין	6	רמת יוסף
סה"כ	793	

12.3. להלן התפלגות הבניינים שדייריהם חברים באגודה על פי איזורים/שכונות:

איזור/שכונה	מספר הבניינים
מרכז העיר	317
דרום מערב העיר	219
רמת הנשיא	91
צפון מערב העיר	77
עמידר וניצנה	39
רמת יוסף	27
איזור העסקים	23
סה"כ	793

12.4. מהנתונים בטבלה עולה, כי במרכז העיר ובדרום מערב העיר מספר הבניינים המשותפים, החברים באגודה, הגבוה ביותר בעוד שבעמידר וניצנה, רמת יוסף ואיזור העסקים מספר הבניינים המשותפים, החברים באגודה, עומד על עשרות בודדות.

12.5. אחת הסיבות העיקריות לפערים אלו בין השכונות היא העובדה, כי שכונות אלו מתאפיינות במיעוט בניינים וחלקם אף בניינים נמוכי קומה או בעלי קומה אחת בלבד.

12.6. עם זאת, בשכונת רמת הנשיא מספר הבניינים שבעליהם חברים באגודה, נמוך באופן יחסי למספר הבניינים רבי הקומות בשכונה זו.

13. היקף פעילות מחלקת תרבות הדיור

13.1. סניף האגודה בעיר בת ים פועל בימים א, ב, ד, ה בין השעות 08:00-16:00 וביום ג בין השעות 08:00-18:00.

13.2. מועדי קבלת קהל ומענה טלפוני בימים א, ב, ד, ה בין השעות 08:30-12:30 וביום ג בין השעות 16:00-18:00. אולם, קבלת קהל ומענה טלפוני מתאפשרים גם מעבר לשעות אלו.

האגודה לתרבות הדיור

- 13.3. לאגודה תוכנה אשר מעודכנים בה כל הנתונים על הבתים המשותפים החברים באגודה כגון: מספר חבר, שם חבר, סניף, מחוז, תאריך סיום הזכאות, שם יו"ר, דוא"ל, טלפון, רחוב, פניות לתרבות הדיור הארצי (הפניות מוזנות ע"י האגודה), הזכאות לשירותים, השירותים שקיבלו במהלך חברותם ועוד.
- 13.4. לדברי מנהל ומזכירת המחלקה, בשעות הפעילות, היקף פניות חברי האגודה גדול ונאמד בלא פחות מעשרות פניות ביום. הפניות מתקבלות באופן פרונטלי בסניף, בטלפון, במיילים, במכתבים וכו'. יובהר, כי הפניות מתקבלות הן מוועדי בתים והן מדיירים שאינם וועדי הבית.
- 13.5. לבקשת הביקורת, מזכירת המחלקה ערכה רישום אחר השיחות הנכנסות, בשני מועדים שונים. מהרישום עולה, כדלקמן:
- 13.5.1. ביום 16.6.2019 בין השעות 14:30-15:00 נענו כ- 42 שיחות נכנסות.
- 13.5.2. ביום 17.6.2019 בין השעות 15:16-16:30 נענו כ- 25 שיחות נכנסות.
- 13.5.3. מרישום השיחות הנכנסות עולה כי בכל 10 דקות, בממוצע, נענית שיחת טלפון שאורכת כמספר דקות.
- 13.5.4. להלן חלק מנושא השיחות: ייעוץ הנדסי, שיפוץ בניין, צנרת רכוש משותף, ייעוץ משפטי סרבן תשלום, מבנה מסוכן - כתב כמויות, בירור לגבי הצטרפות לאגודה, סיוע משפטי, בעיית נזילה מהגג, שיפוץ בית – טופס בקשה להלוואה, ייעוץ לגבי מצלמות אבטחה בלובי הבניין, ייעוץ משפטי – סכסוכי שכנים ועוד.
- 13.6. הפניות מטופלות בסדר הבא, כדלקמן:
- 13.6.1. על ידי מזכירת המחלקה.
- 13.6.2. על ידי מנהל המחלקה.
- 13.6.3. על ידי היועצת המשפטית מטעם האגודה.
- 13.7. למחלקה תיקיית מסמכים ממוחשבת המשותפת למזכירת המחלקה ולמנהל המחלקה. לכל בניין החבר באגודה קיימת תיקייה בה מתויקות הפניות, המכתבים, התכתובות, מכתבי ההתראה, מכתבי התביעה, כתבי הגנה, נסחי טאבו, פרוטוקולים של ועדי הבתים, כל המסמכים הנוגעים לשיפוץ הבניין (במידה ומבוצע) כגון: הסכם, כתב כמויות ועוד יובהר כי המסמכים המקוריים, הנוגעים לשיפוץ הבניין, נשמרים גם בתיקייה פיזית.
- 13.8. לפניות המתקבלות באמצעות הטלפון אין כל תיעוד, לדברי מנהל המחלקה הפניות הטלפוניות רבות ונאמדות בעשרות שיחות ביום, כמתואר לעיל, וזאת בנוסף לכל ההתנהלות השוטפת של הסניף.
- 13.9. במהלך הביקורת הכינה מזכירת המחלקה טופס טבלת פניות שבה יתועדו בכל יום כל הפניות הטלפוניות. הטופס יישמר בתיקיית המסמכים הממוחשבת והמשותפת למזכירת המחלקה ולמנהל המחלקה.

14. ממשק העבודה עם מנהלת התחדשות עירונית

- 14.1. כחלק ממדיניות העירייה לעידוד פרויקטים בתחומים של התחדשות עירונית ומתוך הצורך בנחיצותם, הקימה העירייה את מנהלת ההתחדשות העירונית (להלן: "המנהלת").
- 14.2. היוזמה, שהיא שיתוף פעולה של העירייה עם משרד הבינוי והשיכון, באה במטרה לסייע לתושבי בת ים לקדם תוכניות להתחדשות עירונית, לספק להם מידע, לייעץ, ולכוון את כל מי שמתכנן או חושב להתחיל בתהליך התחדשות. קרי, תמ"א 38 או פינוי בינוי.
- 14.3. השירותים הניתנים על ידי המנהלת כוללים: ייעוץ מקצועי לתושב בבחירת יזם, סיוע בהתארגנות תושבים, דאגה לזכויות, הדרכה, קורסים בנושאים ייעודיים, מרכז מידע בנושא התחדשות עירונית ועוד.
- 14.4. הביקורת ערכה פגישה עם מנהל מנהלת ההתחדשות העירונית ומנהל מחלקת תרבות הדיור, ומצאה כי לעיתים מחלקת תרבות הדיור מפנה חברי אגודה למנהלת להתחדשות עירונית כאשר עולה דיון לעניין קיום פרויקטים כגון: תמ"א 38 ופינוי בינוי. כמו כן, המנהלת להתחדשות עירונית מפנה אף היא תושבים אשר פנייתם עשויה להיענות בתרבות הדיור.
- 14.5. הביקורת סבורה, כי יש לבחון שיתופי פעולה נוספים בין האגודה לתרבות הדיור לבין מנהלת ההתחדשות עירונית, הן בשל הקרבה הפיזית בין המשרדים (משרדי המנהלת מצויים בצמוד למשרדי מחלקת תרבות הדיור) והן בשל תחומי הפעילות אשר עשויים להשיק במקרים מסוימים.

15. שיפוץ בניינים בחסות האגודה לתרבות הדיור

- 15.1. במסגרת שירותי האגודה, מוצעת לחברי האגודה חבילת שיפוץ מקיפה (הכנת כתב כמויות + פיקוח הנדסי): חבילת שירותים מקצועיים באמצעות מהנדס/הנדסאי מוסמך. נותן השירות מלווה בכל הליך השיפוץ מתחילתו ועד סופו.
- 15.2. השירות כולל: שירותי תכנון, הכנת כתב כמויות ומפרט טכני (מפורט הכולל את כל העבודות שיבוצעו כדוגמת: פירוק והריסה, עבודות עפר, עבודות בנייה, אינסטלציה, טיח ועוד), פיקוח הנדסי (פיקוח על) עד קבלת תעודת גמר, עריכת הסכם התקשרות עם הקבלן הזוכה בחינם וטיפול משפטי בסרבני תשלום.
- 15.3. לאגודה רשימת קבלנים רשומים מומלצים, המונה כ-36 קבלני מסגרת, לערך. האגודה מקבלת מהקבלנים ערבות אישית כללית וערבות אישית מול הפרויקט ובכך מבטיחה את ביטחון הדיירים למול הקבלן.
- 15.4. בנוסף, חברי האגודה זכאים לקבל הלוואה של עד 30,000 ₪ בעבור שיפוץ הבניין מבנקים שונים ובריבית אטרקטיבית, וזאת בתנאי שהפיקוח ההנדסי יעשה על ידי ההנדסאי/המהנדס מטעם האגודה. יובהר כי הבנק רשאי לסרב למתן הלוואה בתנאים מסויימים.

האגודה לתרבות הדיור

15.5. ככל שהתושבים החברים באגודה מחליטים לערוך שיפוץ בבניין, כתב הכמויות מופק, באמצעות נציגות ועד הבית, לשלושה קבלנים לפחות, מתוך מאגר הקבלנים המומלצים על ידי האגודה, לקבלת הצעת מחיר.

15.6. כמו כן, ההסכם לעריכת השיפוץ בין הקבלן לדיירים נחתם במשרדי מחלקת תרבות הדיור.

15.7. בשנת 2018 נחתמו כ- 20 הסכמים לשיפוץ בניינים, בעיר בת ים, בחסות האגודה, כדלקמן:

הקבלן המבצע	איזור / שכונה	מספר דירות (יח"ד)	רחוב
מן גילאור-שיפוץ ושיקום מבנים	דרום מערב העיר	16 יח"ד	אצל 4
א.ד.ן שיפוץ מבנים בע"מ	מרכז העיר	21 יח"ד	בלפור 65
גלאי משה – בניין ושיפוצים	מרכז העיר	21 יח"ד	בלפור 82 ב
א.מזרחי – בנייה ושיפוצים	מרכז העיר	75 יח"ד	בן גוריון 81
נתנאל-בנייה ושיפוצי חוץ	דרום מערב העיר	15 יח"ד	בר יהודה 5 א
לירז את ליאב אחזקות ומבנה בע"מ	מרכז העיר	63 יח"ד	דולפין 10, הרצל 80, הרצל 82
מן גילאור-שיפוץ ושיקום מבנים	דרום מערב העיר	8 יח"ד	המייסדים 7
נתנאל-בנייה ושיפוצי חוץ	עמידר וניצנה	18 יח"ד	השלושה 4
מן גילאור-שיפוץ ושיקום מבנים	דרום מערב העיר	13 יח"ד	השר שפירא 33
גלאי משה – בניין ושיפוצים	דרום מערב העיר	8 יח"ד	השר שפירא 39
גלאי משה – בניין ושיפוצים	דרום מערב העיר	11 יח"ד	השר שפירא 46
מן גילאור-שיפוץ ושיקום מבנים	דרום מערב העיר	8 יח"ד	זרובבל 10
ניצנים שיקום מבנים בע"מ	דרום מערב העיר	סה"כ בשניהם 32 יח"ד	טבנקין 10 א-ו ב
א.שלדג – קבלנים בע"מ	מרכז העיר	12 יח"ד	כצלסון 6

האגודה לתרבות הדיור

קבלן המבצע	איזור / שכונה	מספר דירות (יח"ד)	רחוב	
נתנאל-בנייה ושיפוצי חוץ	דרום מערב העיר	8 יח"ד	5 נורדאו	15
מן גילאור-שיפוץ ושיקום מבנים	דרום מערב העיר	12 יח"ד	8 נורדאו	16
נתנאל-בנייה ושיפוצי חוץ	דרום מערב העיר	12 יח"ד	15 נורדאו	17
נתנאל-בנייה ושיפוצי חוץ	איזור העסקים	24 יח"ד	18 נחום ניר	18
גלאי משה – בניין ושיפוצים	דרום מערב העיר	24 יח"ד	6 שי עגנון	19
לירז את ליאב אחזקות ומבנה בע"מ	דרום מערב העיר	25 יח"ד	17 שי עגנון	20
דרום מערב העיר 13 מרכז העיר 5 עמידר וניצנה 1 איזור העסקים 1			סה"כ 20	

15.8. מהנתונים בטבלה עולה, כי 13 בניינים ממוקמים בדרום מערב העיר, 5 בניינים ממוקמים במרכז העיר, בניין אחד ממוקם בעמידר וניצנה ובניין אחד ממוקם באזור העסקים. מכאן, שבצפון מערב העיר, רמת הנשיא ורמת יוסף לא נחתמו הסכמים לשיפוץ בניינים בחסות האגודה.

15.9. יש לציין כי ברחוב הציפורנים, בשכונת רמת יוסף, מתקיים פרויקט "שיקום שכונות" חוזר בחסות משרד הבינוי והשיכון במסגרתו מבוצעים גם שיפוצי בניינים.

15.10. מתחילת שנת 2019 ועד למחצית השנה נחתמו כ- 14 הסכמים לשיפוץ בניינים בחסות האגודה, כדלקמן:

קבלן המבצע	איזור / שכונה	מספר דירות	רחוב	
נתנאל – בנייה ושיפוצי חוץ	דרום מערב העיר	15 יח"ד	9 גינוסר	1
א.ד.נ. – שיפוץ מבנים בע"מ	מרכז העיר	20 יח"ד	77 בן גוריון	2
א.כסיף – בנייה ושיפוצים בע"מ	דרום מערב העיר	24 יח"ד	147 בן גוריון	3
ניצנים – שיקום מבנים בע"מ	דרום מערב העיר	20 יח"ד	23 טבנקין	4

האגודה לתרבות הדיור

5	טבנקין 22	13 יח"ד	דרום מערב העיר	אסקי – חברה לבנייה בע"מ
6	טבנקין 3	8 יח"ד	דרום מערב העיר	אסקי – חברה לבנייה בע"מ
7	קרן היסוד 10	28 יח"ד	רמת הנשיא	הדר רום – בנייה ויזמות בע"מ
8	מקס נורדאו 15	12 יח"ד	דרום מערב העיר	א.ד.נ. – שיפוץ מבנים בע"מ
9	מקס נורדאו 34	15 יח"ד	דרום מערב העיר	משה גלאי שיפוצים
10	שי עגנון 71	15 יח"ד	דרום מערב העיר	אליהו נאור-שיפוצי חוץ ופנים
11	חשמונאים 64	15 יח"ד + גן ילדים	מרכז העיר	נתנאל-בנייה ושיפוצי חוץ
12	השר שפירא 18	10 יח"ד	דרום מערב העיר	א.שלדג – קבלנים בע"מ
13	הרב קוקיס 17	7 יח"ד	מרכז העיר	א.ד.נ. – שיפוץ מבנים בע"מ
14	בלפור 152	25 יח"ד	דרום מערב העיר	נתנאל – בנייה ושיפוצי חוץ
			דרום מערב העיר 10 מרכז העיר 3 רמת הנשיא 1	סה"כ 14

15.11. במשך שנה וחצי נחתמו 34 הסכמים לשיפוץ בניינים, בחסות האגודה. דבר התורם לשיפור חזות העיר ולשיפור באיכות החיים של התושבים. אין ספק כי קיומה של המחלקה לתרבות הדיור והשירות שהיא מעניקה ללקוחותיה, מסייע מאוד בקידום פרויקטים אלו.

תשלום עבור כתב כמויות

15.12. הדיירים המעוניינים בשיפוץ הבניין נדרשים לשלם עבור הכנת כתב הכמויות למהנדס מטעם האגודה. התעריפים המסובסדים הינם: לבניין עד 13 יח"ד 600 ₪ לדייר ועל כל יח"ד נוספת ישולמו 50 ₪ נוספים.

15.13. הביקורת מצאה, כי התשלום בעבור הכנת כתב הכמויות מתבצע על ידי וועד הבית או נציג מטעמו במחלקת תרבות הדיור, ומועבר למזכירת המחלקה, באמצעות המחאה או במזומן.

15.14. בעת ביצוע התשלום המשלם מקבל קבלה ומזכירת המחלקה מכינה מעטפה שבתוכה התשלום, העתק קבלה וטופס הכנת רשימת כמויות. המעטפות נשמרות

האגודה לתרבות הדיור

במשרדי המחלקה עד אשר הן מועברות למנהל מחוז מרכז (באגודה לתרבות הדיור), אשר מגיע למחלקה מעת לעת ובהתאם לעדכוננו של מנהל המחלקה על הימצאותם של הכספים.

15.15. הקבלה ניתנת למשלם מפנקס קבלות של האגודה לתרבות הדיור. המחלקה משמשת "צינור" להעברת הכספים בלבד. עוד יובהר, כי בעת שמזכירת המחלקה מקבלת פנקס קבלות חדש, פנקס הקבלות הישן מוחזר לאגודה לתרבות הדיור.

15.16. הביקורת מצאה כי המעטפות נשמרות במגירה נעולה, כאשר למשרדי המחלקה קירות זכוכית, ללא סורגים ו/או מצלמות. לפיכך, הביקורת ממליצה להתקין כספת שבה יישמרו כלל התקבולים בעבור הכנת כתב הכמויות עד אשר יועברו למנהל מחוז מרכז.

15.17. לדברי מנהל המחלקה, מרגע העברת התשלום למנהל מחוז מרכז ועד אשר התושבים, חברי האגודה, מקבלים כתב כמויות חולף זמן רב.

15.18. סמנכ"ל תפעול ושפ"ע סבור כי ישנה חשיבות רבה לשיפור חזות העיר, וכי יש לפעול מול האגודה לתרבות הדיור על מנת לקצר את זמני הכנת כתב הכמויות ולהעמיד לשם כך, לרשות מחלקת תרבות הדיור, מהנדס נוסף על חשבון האגודה הארצית.

יוזמות של משרדי ממשלה בנושא שיפוץ מבנים

15.19. בשנים האחרונות החלה יוזמה של **משרד הבינוי והשיכון** בנושא שיפוץ מבנים כדלקמן:

15.19.1. ביום 28.5.18 פורסמה הודעה מטעם משרד הבינוי והשיכון לפיה ועדת הכספים אישרה העברה תקציבית בסכום של 15 מיליון ₪ למשרד הבינוי והשיכון, שיועברו לוועדי בתים בבעלות פרטית, בשכונות שאינן שכונות שיקום ברחבי הארץ, עבור שיפוץ המרחב הציבורי של הבניין, באמצעות האגודה לתרבות הדיור.

ההעברה התקציבית שאושרה צפויה להתחלק בין כ- 530 בניינים שבהם כ- 6,300 יחידות דיור. משרד הבינוי והשיכון קבע קריטריונים בשיתוף האגודה לתרבות הדיור, ולפיהם ועדי הבתים יוכלו להגיש בקשה להשתתף בפרויקט.

משרד הבינוי והשיכון יעביר מענקים בתקציבים משתנים לצורך פעולות התחזוקה והשיפוץ. גובה המענק ישתנה בהתאם למספר קריטריונים, ביניהם, מתן מענק מוגדל במקרים בהם בעלי הדירות מתקיימים מקצבאות קיום של ביטוח לאומי, ומענקים מוגדלים כאשר הבניינים ממוקמים באיזורים מוחלשים.

האגודה לתרבות הדיור תהיה אחראית על פרסום קול קורא בקרב ועדי בתים בשכונות שאינן שכונות שיקום. ועדת היגוי בהשתתפות נציג משרד הבינוי והשיכון ונציג האגודה תבחר בהצעות הזוכות שהוגשו לקולות הקוראים ותיצור מאגר של ועדי בתים הזכאים לקבלת הסיוע. כמו כן,

האגודה לתרבות הדיור

פעם בחודשיים לפי הנדרש יתפרסם קול קורא לחידוש המאגר.

יצויין כי אי אפשר יהיה לחייב חברות באגודה לתרבות הדיור לטובת קבלת הסיוע בפרויקט.

15.19.2. ביום 13.12.18 פורסמה הודעה, באתר האגודה, אודות המענקים לוועדי בתים לשיפוץ מבנים. במסגרת ההודעה צויין, בין היתר, כי כל הבקשות לקבלת המענקים יוגשו לאגודה לתרבות הדיור, בכתב, באמצעות סניפי האגודה הפרוסים ברשויות המקומיות ברחבי הארץ. כמו כן, צויין כי בקשות לקבלת אישורי זכאות למענקים ניתן להגיש החל מתאריך 16.12.2018 ועד לתאריך 16.02.2019.

15.19.3. המועד האחרון להגשת הבקשות לקבלת המענקים הוארך מספר פעמים.
15.19.4. מנהל המחלקה מסר כי פנה לכל אחד מהבניינים שהיו בתהליך של שיפוץ וטרם חתמו הסכם עם קבלן. יובהר כי בניין שלא התחיל בתהליך לקראת שיפוץ (הכנת כתב כמויות וכו') לא יכול היה לעמוד בלוחות הזמנים של הקול קורא.

15.19.5. כמו כן, הקול קורא פורסם באתר העירוני.

15.19.6. החל מדצמבר 2018 ועד ליוני 2019 הוגשו, על ידי תושבי העיר, למחלקת תרבות הדיור בעיר, כ- 16 בקשות מוועדי בתים לקבלת מענקים לשיפוץ. מנהל המחלקה ציין כי יתכן והוגשו בקשות נוספות ישירות לאגודה לתרבות הדיור.

15.19.7. בעיר בת ים אושרה רק בקשה אחת לשיפוץ הבניין ברחוב הרצל 82, הרצל 80 ודולפין 10 (אשר יושבים על אותו גוש וחלקה).

15.20. בנוסף, משרד הבינוי והשיכון העמיד לרשות העירייה סך של 400,000 ₪, אשר העירייה מעוניינת לעשות בהם שימוש, לטובת הסרת מסוכנות של מבנה או מספר מבנים לבחירה.

15.21. הביקורת ממליצה, כי על העירייה בכלל ועל המחלקה לתרבות הדיור בפרט להביא לידיעת התושבים את הזכאות למענקים, על מנת שתושבי העיר יוכלו ליהנות ממענקים מסוג זה. כמו כן, הביקורת ממליצה לאתר "קולות קוראים" ממשרדי ממשלה ולהביאם לידיעת התושבים.

16. הייעוץ המשפטי שניתן על ידי האגודה

16.1. האגודה מעניקה לחבריה ייעוץ משפטי חינם, אשר ניתן לפונים בסניפי האגודה. לבתים המשותפים בעיר, החברים באגודה, הייעוץ המשפטי ניתן בסניף האגודה בבת ים, באמצעות עורכת דין, קבועה, שמגיעה פעם בשבוע, בכל יום שלישי, למשך שעתיים בשעות אחר הצהריים.

16.2. הייעוץ ניתן במספר תחומים, כגון: הזכויות והחובות של הדיירים והנציגות בבית המשותף, טיפול בסכסוכים הקשורים לרכוש המשותף, טיפול בסרבני תשלום,

האגודה לתרבות הדיור

- עריכת כתבי הגנה ותביעה, ייעוץ והכוונה מול חברות ניהול ואחזקה, ייעוץ והכוונה בכל הקשור להתקשרות ו/או סיום התקשרות של הנציגות עם נותני שירותים ועוד.
- 16.3. מנהל המחלקה ומזכירתו אחראים על זימון התושבים לפגישות עם עורכת הדין. מנהל המחלקה אף משתתף בפגישות אלו.
- 16.4. במסגרת הפגישה, הפונים מפרטים בפני היועצת המשפטית את סיבת פנייתם ולרוב הפנייה מטופלת ומסתיימת במסגרת הפגישה.
- 16.5. במהלך שנת 2018 הוכנו, באמצעות האגודה, כ- 35 כתבי תביעה למפקחת על הבתים המשותפים, בשל סכסוכי שכנים. בנוסף, מתחילת שנת 2019 ועד לחודש אפריל 2019 הוכנו כ- 23 כתבי תביעה.
- 16.6. בנוסף, היועצת המשפטית מטפלת בפניות אשר בשל מורכבותן, לא ניתן להן מענה על ידי מזכירת המחלקה או מנהל המחלקה. היועצת המשפטית משיבה לפניות אלו בכתב.
- 16.7. ככל שהפנייה מצריכה התייחסות מעבר למענה בכתב, הפונה מוזמן לסניף האגודה בבת ים למתן מענה.
- 16.8. הביקורת השתתפה בפגישות של הייעוץ המשפטי הניתן על ידי האגודה והתרשמה מהיחס האישי והמקצועי הניתן לחברי האגודה. חברי האגודה, אשר הגיעו לייעוץ, הפנו ליועצת המשפטית את פניותם וקיבלו מענה מלא ומפורט במהלך הפגישה. היועצת המשפטית אף מכינה כתבי תביעה במהלך הייעוץ, אשר מועברים למזכירת המחלקה להדפסה, ולאחר מכן לחברי האגודה אשר חותמים עליו ומגישים אותו למפקחת על הבתים המשותפים.
- 16.9. כמו כן, היועצת המשפטית מכינה במהלך הייעוץ המשפטי מכתבי התראה, אשר לצורך היעילות נמסרים על ידי מנהל המחלקה בעצמו לדיירים, ישירות לתיבות הדואר, דבר הפותר בעיה של לוחות זמנים עד להמצאת מכתב ההתראה בדואר.
- 16.10. במהלך חלק מהפגישות, היועצת המשפטית יוצרת קשר עם הצד שכנגד טרם הגשת כתב התביעה, על מנת לנסות לפתור את הסכסוך, שלא דרך הגשת תביעה.
- 16.11. כל חברי האגודה נרשמים עם כניסתם לייעוץ המשפטי, בדוח פעילות הייעוץ המשפטי, שם מפורט כתובת הפונה, שם הפונה ומטרת פנייתו.
- 16.12. הביקורת בחנה את דוחות פעילות הייעוץ המשפטי בחודשים אפריל - יוני 2019.
- 16.13. בשלושת החודשים הנ"ל הגיעו לייעוץ המשפטי כ- 92 חברי אגודה כדלקמן:
- 16.13.1. בחודש אפריל 2019 התקיימו שלושה מפגשים והגיעו כ- 25 חברי אגודה לייעוץ משפטי והכנת כתבי תביעות.
- 16.13.2. בחודש מאי 2019 התקיימו ארבעה מפגשים והגיעו כ- 33 חברי אגודה לייעוץ משפטי, הכנת מכתבי התראה והכנת כתבי תביעות.
- 16.13.3. בחודש יוני 2019 התקיימו ארבעה מפגשים והגיעו כ- 34 חברי אגודה לייעוץ משפטי, הכנת כתבי תביעות והכנת מכתבי התראה.

האגודה לתרבות הדיור

- 16.14. מדוח הפעילות עולה כי ישנם חברי אגודה שמגיעים לייעוץ המשפטי מספר פעמים על מנת להיעזר ביועצת המשפטית לפתרון המחלוקת.
- 16.15. סמנכ"ל תפעול ושפ"ע סבור, כי לאור הפניות הרבות של התושבים, חברי האגודה, לקבלת ייעוץ משפטי, יש להרחיב את פעילות הייעוץ המשפטי ולפעול מול האגודה לתרבות הדיור על מנת שהיועצת המשפטית תגיע לסניף פעם נוספת, במהלך השבוע, בשעות הבוקר.

17. היקף תקציב מחלקת תרבות הדיור

- 17.1. תקציב המחלקה מהעירייה: סך של 2,500 ₪, בשנה, בעבור הוצאות משרדיות שוטפות. כגון: דפים, ציוד משרדי, כלי כתיבה וכו.
- 17.2. תקציב המחלקה מהאגודה: המחלקה לא מקבלת תקציב מהאגודה לתרבות הדיור.
- 17.3. מנהל המחלקה מסר כי התקציב אינו מספיק להוצאות המינימליות של המשרד כגון: לדפים להדפסת הסכמים עם קבלנים, דיו וכו. כמו כן, בשל חוסר תקציב האגודה רכשה עבור המשרד מדפסת המשמשת את מנהל המחלקה במשרדו.
- 17.4. הביקורת סבורה, כי יש לבחון את תקציב המחלקה על מנת שזה ישמש לכל הפחות להוצאות של המשרד.

18. דמי חבר

- 18.1. החברות באגודה כרוכה בתשלום דמי חבר אשר נגבים ישירות על ידי האגודה ולא באמצעות הסניפים המופעלים על ידי הרשויות המקומיות. דמי החבר מחושבים לפי סכום בסיסי שמוכפל במספר הדירות בבית המשותף.
- 18.2. להלן האמצעים והתעריף לתשלום דמי החברות:
- 18.2.1. תשלום באמצעות הוראת קבע: למשלמים באמצעי תשלום זה תינתן הנחה וחשבונם יחויב בסכום של 29 ₪ עבור יחידת דיור לשנה. ניתנת אפשרות פריסה של עד שלושה תשלומים.
- 18.2.2. תשלום באמצעות כרטיס אשראי: למשלמים באמצעי תשלום זה תינתן הנחה וחשבונם יחויב בסכום של 29 ש"ח עבור יחידת דיור לשנה. ניתנת אפשרות פריסה של עד ארבעה תשלומים.
- 18.2.3. תשלום באמצעות מעטפת תגוביינא: התעריף הינו 31 ₪ עבור יחידת דיור לשנה.
- 18.2.4. תשלום בבנק: התעריף הינו 31 ₪ עבור יחידת דיור לשנה.
- 18.2.5. תשלום באינטרנט: התעריף הינו 29 ₪ עבור יחידת דיור לשנה.
- 18.3. בחודש יוני 2019 נמנו כ- 13,300 בתי אב בעיר אשר חברים באגודה. הביקורת ערכה חישוב לפיו תושבי העיר, חברי האגודה מכניסים לאגודה סך של כ- 385,700 ₪ לשנה (על פי חישוב של 29 ₪ - התעריף המוזל).

19. סניפי האגודה לתרבות הדיור במחוז מרכז

19.1. במחוז מרכז ישנם כ- 32 סניפים: בת ים, ראשון לציון, חולון, תל אביב, רמת גן, הרצליה, אזור, בני ברק, אור יהודה, באר יעקב, רחובות, אלעד, שוהם, רעננה, רמת השרון, רמלה, ראש העין, קריית אונו, פתח תקווה, נתניה, נס ציונה, מזכרת בתיה, לוד, כפר סבא, יהוד מונסון, יבנה, גבעתיים, גדרה, הוד השרון, אריאל, בני עייש וסניף המחוז ביהוד.

19.2. מהרשימה עולה כי בערים המרכזיות, במחוז מרכז, קיים סניף אגודה לרשות התושבים. יובהר כי בעיר שאין סניף אגודה, תושביה נאלצים לנסוע לסניף מחוז מרכז שביהוד, דבר אשר עלול להביא לירידה בכמות החברים באגודה שאינם מקבלים שירות נגיש. כמו כן, הדבר עלול להוביל לירידה בתדירות השימוש בשירותים מסוימים שמוצעים על ידי האגודה.

הביקורת ממליצה

- א. להכין הוראת עבודה אשר תסדיר את תהליכי העבודה בתחומים הרלוונטיים לפעילות המחלקה ולשירותים אותם היא מעניקה לתושבי העיר.
- ב. להכין תוכנית עבודה שנתית כוללת ומפורטת.
- ג. לשנות את המבנה הארגוני ולשייך את מחלקת תרבות הדיור לאגף איתו קיים קשר ענייני בין תחומי הפעילות.
- ד. לפעול על מנת לגייס כמה שיותר נציגויות בתים משותפים לחברות באגודה.
- ה. לפעול לתכנון קמפיין שיווקי שירחיב הן את מספר חברי האגודה והן את השימוש בשירותים על ידי חבריה.
- ו. לפנות לתושבי העיר אשר אינם נחשפים לעצם קיום האגודה ו/או לשירותיה בדרכים נוספות, המפורטות בדוח זה.
- ז. לבחון שיתופי פעולה נוספים בין האגודה לתרבות הדיור למנהלת התחדשות עירונית, הן בשל הקרבה הפיזית בין המשרדים (משרדי המנהלת מצויים בצמוד למשרדי מחלקת תרבות הדיור) והן בשל תחומי הפעילות אשר עשויים להשיק במקרים מסוימים.
- ח. להביא לידיעת התושבים זכאות למענקים, על מנת שתושבי העיר יוכלו ליהנות ממענקים מסוג זה. כמו כן, לאתר קולות קוראים ממשרדי ממשלה ולהביאם לידיעת התושבים.
- ט. לבחון את תקציב המחלקה על מנת שזה ישמש לכל הפחות להוצאות של המשרד.
- י. להתקין כספת שבה יישמרו כלל התקבולים בעבור הכנת כתב הכמויות עד אשר יועברו למנהל מחוז מרכז.