

## חוק עזר לבת ים (שמירה ושיפוץ של חזיתות בתים), תשע"ג-2012

רשויות ומשפט מנהלי – רשויות מקומיות – חוקי עזר – שמירת הסדר והנקיון

### תוכן ענינים

חוק עזר לבת ים (שמירה ושיפוץ של חזיתות בתים), תשע"ג-2012\*

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 249(א13) ו-251 לפקודת העיריות (להלן – הפקודה), מתקינה מועצת עיריית בת ים חוק עזר זה:

פרק א': הגדרות

1. בחוק עזר זה –

הגדרות

- "בית משותף" ו"חוכר לדורות" – כהגדרתם בחוק המקרקעין;
- "בית" – כהגדרת "בניין" בחוק התכנון והבנייה, 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 העירייה או מי מטעמו, גזבר העירייה או מי מטעמו ואדריכל שאינו עובד העירייה או ממלא מקומו שימונו על ידי המועצה;
- "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
- "חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;
- "חזית" – חלק מהמעטפת החיצונית של הנכס הנשקף אל כביש, שדרה, סמטה, כיכר, גינה, טיילת ומקום פתוח שהציבור רשאי להיכנס אליו או להשתמש בו, לרבות גג, קומת עמודים מפולשת, חלון, מרפסת, גדר, קיר, קיר תומך וקיר אחר;
- "מנהל" – מהנדס לפי חוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991, או אדם אחר שמינה ראש העירייה ובלבד שנתקיימו בו תנאי הכשירות לפי סעיף 4 של החוק האמור;
- "מחזיק" – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל, כשוכר, כמורשה, או באופן אחר;
- "מועצה" – מועצה של עיריית בת ים שנתכוננה לפי הפקודה;
- "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, דוודים, קולטים, שאין בהם שימוש או תיקונם;
  - (8) איסוף, הסדרה או הבלעה בתוך צנרת או תעלות של מיתקני גז ושל כבלים, לרבות כבלי חשמל, כבלי טלוויזיה ותקשורת, על צידם הנלווה;
  - (9) תיקון, צביעה, החלפה, הסרה או העתקה של מיתקנים ואבזרים, בין שהם

\* פורסם [ק"ת חש"ם תשע"ג מס' 778](#) מיום 21.11.2012 עמ' 56.

מחוברים חיבור של קבע לבית או לחצריו, ובין אם לא.

**פרק ב': שיפוץ חזיתות בתים**

2. בעל בית חייב לשמור על מראה תקין של חזית הבית ולצורך כך יעשה את עבודות השיפוץ הדרושות כדי למנוע את התבלות והזנחתה של חזית הבית בכפוף לחוק עזר זה.
3. (א) 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 שייעשו בלא רישיון.
- (ג) ניתן היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, יראו את העבודות על פיו כאילו ניתן להן רישיון גם לפי חוק עזר זה.
4. (א) נוכח המנהל כי מראה חזית הבית אינו תקין, רשאי הוא לדרוש מבעל הבית בהודעה בכתב, כי יעשה בה שיפוץ.  
(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 שבהם הוא מצוי;
  - (4) הוראות תכנית על פי חוק התכנון והבנייה;
  - (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; כמו כן, תכלול דרישת השיפוץ הודעה על זכותו של בעל הבית להגיש 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. (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 המיעוד לשימור כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה, אלא בהתייעצות עם הוועד לשימור אתרים כמשמעותה בתוספת הרביעית לחוק האמור.
6. (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 מטרות 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 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 (4) להלן, המנהל ישלח התראה בכתב

לבעל הבית ויורה לו לבצע את המוטל עליו לפי סעיף זה בתוך פרק הזמן שיקבע ובלבד שלא יפחת מ-15 ימים ממועד מסירת ההתראה; ההתראה תכלול אזהרה כי אי-קיום הדרישה שבהתראה להנחת דעתו של המנהל יגרם לעירייה לבצע את העבודה על חשבון בעל הבית בלי שהאמור יפגע בכל עונש או תרופה אחרת שבידי העירייה (להלן – ההתראה):

- (1) דרש המנהל מבעל בית להגיש בקשה לרישיון שיפוץ כאמור בסעיף 4(ד) והוא לא הגישה וכן לא הגיש השגה, כאמור בסעיף 7, או שהגיש השגה וזו נדחתה;
- (2) ניתן רישיון לשיפוץ ולא הוחל בעבודות במועד שנקבע;
- (3) בוצע השיפוץ שלא לפי הרישיון או שלא להנחת דעתו של המנהל;
- (4) השיפוץ לא הושלם בתוך התקופה שנקבעה לכך.

(ב) מקבל התראה כאמור בסעיף קטן (א) חייב למלא אחריה; לא פעל בעל הבית לפי ההתראה, רשאית העירייה לבצע את השיפוץ בעצמה ולחייב את בעל הבית בעלות השיפוץ.

(ג) היה הבית בית משותף, 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 שיקבע, אך לא פחות מעשרה תשלומים.

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

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

(ח) גביית המקדמה כמפורט בסעיף קטן (ז) מותנית במשלוח החלטה בכתב מאת המנהל בדבר ביצוע השיפוץ על ידי העירייה וקביעת מועד תחילתו.

(ט) גבתה העירייה מקדמה כאמור בסעיף זה ולא התחילה בביצוע עבודות השיפוץ בתוך 6 חודשים מהמועד שנקבע בהחלטה כמפורט בסעיף קטן (ח) לעיל, תשיב העירייה את המקדמה בהתאם לסעיף 6 בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980 (להלן – חוק הרשויות המקומיות).

(י) הוצאות שיפוץ שנגבו לפי סעיף זה ינוהלו על ידי העירייה בקרן ייעודית נפרדת.

(יא) בתום ביצוע עבודות השיפוץ על ידי העירייה יערוך המנהל חשבון סופי של עלות השיפוץ (להלן – עלות השיפוץ הסופית); אם יתברר כי עלות השיפוץ הסופית שונה מהתשלום ששולם בפועל, תגבה העירייה או תשיב, בהתאם לנסיבות, את ההפרש בתוך 30 ימים מיום עריכת חשבון עלות השיפוץ הסופית בהתאם לסעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות.

9. (א) נתן המנהל דרישה לשיפוץ או רישיון לשיפוץ, או החליט המנהל על ביצוע השיפוץ כאמור בסעיף 6 רשאי המנהל וכל אדם הפועל מטעמו להיכנס למקרקעין בקשר עם השיפוץ בכל עת סבירה בהסכמה ובתיאום עם המחזיק כדי לסקור אותם, בכפוף להוראות חוק עזר זה.

(ב) לא יתחיל המנהל בעבודות השיפוץ בבית אלא אם כן נתן לבעלו 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.

10. (א) מסירת הודעה לפי חוק עזר זה תהיה כדין, אם נמסרה למי שאליו הופנתה ההודעה או לאחד מבני משפחתו הבגירים במקום מגוריו או במקום עסקו או נשלחה אליו בדואר רשום לפי מקום מגוריו או מקום עסקו, לפי העניין.

(ב) נוכח המנהל, כי אין אפשרות להמציא הודעה לפי סעיף קטן (א), רשאי הוא להורות על המצאתה באמצעות הדבקת עותק ממנה במקום נראה לעין בבית שלגביו ניתנה דרישת שיפוץ.

(ג) היה הבית בית משותף כהגדרתו בחוק המקרקעין, תוצג גם מודעה במקום בולט לדיירי הבית, ואם אפשר, תימסר גם הודעה לנציגות הבית המשותף.

שלמה לחיאני  
ראש עיריית בת ים

ד' בתשרי התשע"ג (20 בספטמבר 2012)