



# חוזרים לבית החדש

המדריך העירוני לפינוי-בינוי  
משלב הפינוי ועד שלב המגורים בבניין החדש

# 2024



# מבנה המדריך

## דברי הסבר

המדריך מציע כלים לבעלי דירות בפרויקטים של פינוי בינוי כהכנה לשלבים המתקדמים של התהליך, בפינוי, באכלוס בבניין החדש ולאורך השנים הבאות במגורים בבניין החדש.

במדריך תמצאו דגשים, המלצות והנחיות שיסייעו לכם לאורך התהליך. חלק מהמלצות במדריך חשובות כבר בשלב החתימה על חוזה, הרבה לפני הפינוי או האכלוס, אך להן יכולות להיות השפעות גדולות על איכות החיים שלכם בעתיד בבניין החדש.

המדריך "חוזרים לבית החדש" נכתב על ידי הצוות החברתי של המנהלת להתחדשות עירונית ברשות לפיתוח ירושלים והמחלקה לעבודה קהילתית בעירייה ואנו עומדים לרשותכם לכל שאלה.

## פרקי המדריך

ערבויות וליווי פיננסי	ניהול ותחזוקת המבנה	לקראת הפינוי
הנחה בארנונה	בנייה ירוקה	האכלוס בבניין החדש
היטלי השבחה ומס שבח		שנת הבדק





# מי אנחנו

## מינהלת התחדשות עירונית

עיריית ירושלים, באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הקימה את המנהלת להתחדשות עירונית כגוף עירוני-ציבורי. תפקיד המנהלת הוא להגדיל את היצע יחידות הדיור בעיר באמצעות קידום תוכניות פינוי בינוי ולסייע וללוות את בעלי הדירות והיזמים בתהליך. כל זאת במטרה ליצור הליך קצר ואיכותי ככל הניתן, תוך שמירה על הזכויות בעלי הדירות.

## המחלקה לעבודה קהילתית

במחלקה צוות מקצועי של עובדים סוציאליים קהילתיים שתפקידם לפקח על התהליך החברתי, להתריע במקרים בהם יש הפרה של הנהלים והחוקים, ולהתערב במצבי משבר.

## איך אנחנו יכולים לעזור?



הסיוע שלנו ניתן כשירות לציבור ללא עלות

- מפגשי הסברה והנגשת מידע וזכויות לבעלי דירות
- מתן כלים לעבודת הנציגות
- מענה לפניית ציבור ושאלות

## צריכים סיוע?

[www.housing.org.il](http://www.housing.org.il)

\*8223



02-3731484



[pniot@jda.gov.il](mailto:pniot@jda.gov.il)



מינהלת התחדשות עירונית בירושלים



לאתר האינטרנט  
של המנהלת  
סרקו או לחצו



# לקראת הפינוי

## התראה לפינוי

יש לעגן בהסכם את זמן ההתראה מראש לפני הפינוי, ובכל מקרה לא יאוחר מ-90 יום לפני הפינוי.

**רצוי לקבוע בהסכם מתן התראה גמישה לפינוי: התראה כללית כחצי שנה לפני הפינוי, והתראה סופית עם תאריך מדויק 3 חודשים לפני הפינוי.**



## קביעת גובה השכירות ומנגנון קביעת דמי השכירות לאורך שלבי הביצוע

רצוי לקבוע כי מעבר להתראה של 90 ימים, תנתן תקופה נוספת שתאפשר יציאה מדורגת לדירות החלופיות.

**בכל מקרה - לא מומלץ לקבוע את תחילת תשלום דמי השכירות מרגע ההריסה בפועל.**  
עוד על כך בפרק "[האכלוס בבניין החדש](#)".

גובה דמי השכירות נתון למשא ומתן במסגרת ההסכם - ישנה חשיבות רבה למעורבות בעלי הדירות (באמצעות יועציהם המשפטיים) בקביעת מגנון קביעת דמי השכירות.

**רצוי לקבוע מנגנון ברור לקביעת גובה דמי השכירות שיכלול בין היתר:**

קביעת מנגנון להעלאת גובה דמי השכירות לאורך תקופת הפינוי בהתאם לשינויים בשוק השכירות או בצמוד למדד מחירי השכירות באזור.

קביעת תוספת לגובה דמי השכירות (פרמייה), בהתאם לעלויות השכירות בפועל לדירה חלופית דומה לדירה הישנה ובהתאם למצב שוק השכירות בפועל.

הערכת גובה דמי השכירות לדירה הישנה **ביום הפינוי** באופן מוסכם על שני הצדדים, על ידי שמאי מוסכם/ שמאי מטעם בעלי הדירות.



קבלת ערבות דמי שכירות מהיזם - עוד על כך בהמשך.

קביעת מגנון תשלום עבור יצוג משפטי לחתימה על הסכם שכירות לדירה החלופית.

הערכת גובה דמי השכירות לדירה הישנה נעשית לרוב או בהתאם להסכם שכירות קיים בדירה הישנה, או לפי הערכת שווי השכירות לדירות דומות באזור. הערכה בהתאם להסכם שכירות קיים תעשה על בסיס תשלומים של מספר חודשים לאחור, כדי למנוע מניפולציות על גובה השכירות ע"י בעל הדירה.



## סיוע באיתור דירות

בשכונות העוברות תהליכי התחדשות עירונית משמעותיים עלול להיווצר קושי במציאת דירה חלופית הולמת ומתאימה בשכונה לתקופת הפינוי. על כן מומלץ לקבוע בהסכם מנגנון לסיוע באיתור דירה חלופית, בין עם על ידי מינוי מתווך ע"י היזם, או על ידי קבלת החזר כספי בעבור שירותי תיווך.

## שירותי הובלה והרכבה

רצוי לקבוע בהסכם תשלום עבור שירותי הובלה והרכבה בפינוי הדירה הישנה ובחזרה לדירה החדשה. נהוג לקבוע תשלום זה עבור בעלי דירות הגרים בדירה בעת הפינוי בלבד.

## שירותי אריזה ופריקה (לזכאים)

רצוי לקבוע בהסכם תשלום עבור שירותי אריזה ופריקה עבור אוכלוסיות זכאיות, קשישים וקשישות, אנשים ונשים עם מוגבלויות או כל מקרה אחר שיקבע בהסכם.

## טיפול בחשבונות (חשמל, מים וביוב, גז וארנונה)

טרם הפינוי יש להעביר את חוזי התשלום מול חברת החשמל, חברת הגיחון (מים וביוב), חברת הגז וכן להקפיד את תשלומי הארנונה לדירה הישנה מול העירייה.

**רצוי לעגן בחוזה את חובת היזם לטפל בנושאים אלו, או מתן סיוע מצד היזם לטיפול בכך, במיוחד עבור אוכלוסיות הזקוקות לסיוע (קשישים, דוברי שפות זרות ואחרים).**





# האכלוס בבניין החדש

## מתן התראה מוקדמת

יש לעגן בהסכם את זמן ההתראה מראש לפני האכלוס מחדש, מומלץ לפחות 60 יום מראש, ואפילו מספר חודשים מראש, כדי שתספיקו להיערך מוקדם ככל האפשר לכניסה לדירה החדשה.

## הערכות כללית לקראת האכלוס

כדי להיערך מראש לקבלת הרכוש המשותף מומלץ כי בעלי הדירות יכנסו אסיפה כללית מוקדמת, עוד לפני החזרה לבניין החדש, ובה ייבחרו נציגות זמנית שתסייע בהתארגנותם לקראת אכלוס הבניין. אותה נציגות תכלול בעלי דירות חוזרים, ובמידת האפשר גם בעלי דירות חדשים (ניתן לבקש מהיזם את פרטי בעלי הדירות החדשים שרכשו דירות בבניין).

**מומלץ לעגן בהסכם מינוי חברת ניהול בשיתוף עם היזם החל מרגע האכלוס, יחד עם זאת יש לעגן אופציה להחליפה על ידי בעלי הדירות בכל עת.**  
עוד על כך בפרק "ניהול ומחזוקת המבנה".



### באסיפה מומלץ לדון בנושאים הבאים:



**הצגה עצמית של חברת הניהול**  
(בין אם זו שמינה היזם או בעלי הדירות).



**אישור חברת הניהול**  
שמינה היזם או החלפתה בחברת ניהול המוסכמת בהצבעה על ידי רוב על הדירות.



**הסבר כללי על תהליך האכלוס** (מסירת הדירות, קבלת הרכוש המשותף, שנת הבדק וכו'). רצוי לקיים בנוכחות נציגי חברת הניהול/היזם.



**הצגת עקרונות ניהול הבית המשותף**  
(עוד על כך בפרקים הבאים).



**הצגת צרכי הניהול והתחזוקה של הבניין ועלותם.**



**אישור כללי ההתנהגות** – בהקשר לשימוש ברכוש המשותף ובמערכות הבניין.



**הצגת הכלים שימשו לניהול** שקוף ודיגיטלי של הבניין, התקציב והתחזוקה.



**קביעת דרכי התקשרות** בין בעלי הדירות, בין הנציגות ובין חברת הניהול.



**בחירת נציגות זמנית.**

## פעולת הנציגות הזמנית או הראשונה:

לאחר מינויה, על הנציגות להיערך לקבלת הרכוש המשותף ולניהול הבית המשותף עם חברת הניהול.

### על הנציגות מומלץ לבצע את הפעולות הבאות:

פתיחת חשבון בנק עבור הבניין והסדרת זכויות החתימה.



פתיחת קרן לשימור הבניין וחידושו ("פנסייה" למבנה).  
טרם נקבעו הסדרים מנחים לכך בחוק, יש לעקוב אחר הנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בנושא. פתיחת קרן תעשה במידה והתקנון מאפשר זאת.



היערכות לגביית תשלומי התחזוקה השנתיים, על ידי הנציגות או על ידי חברת הניהול.



הפצת כללי ההתנהגות בבניין לכלל בעלי הדירות.



תיאום הסדרי העבודה ומנגנוני הדיווח השוטף עם חברת הניהול.



בחירת גורם מקצועי אשר ילווה את הנציגות בקבלת הרכוש המשותף.



הסדרת ביטוח לבניין.



הטמעת הכלים לניהול שקוף ודיגיטלי לניהול הבניין.



עוד על פעילות הנציגות וניהול המבנה בפרק "[ניהול ותחזוקת המבנה](#)".



## קבלת הרכוש המשותף

לאחר קבלת תעודת גמר היזם ימסור לבעלי הדירות את הרכוש המשותף ואיתו את האחריות לבניין ולמערכותיו. אחריות זו מחייבת את בעלי הדירות להבטיח כי הבניין שנמסר להם תקין וראוי למגורים ולדרוש תיקון ליקויים שימצאו. בנוסף, עליהם להכיר את הבניין ואת המערכות שבו ולהבין מה נדרש לצורך תחזוקתו התקינה.

מומלץ כי בעלי הדירות, באמצעות הנציגות הזמנית והמפקח על הבנייה מטעמם, ייערכו מראש לקבלת הרכוש המשותף וייעזרו בגורמי המקצוע מטעמם (חברת הניהול, יועץ התחזוקה). חשוב להדגיש שהעברת האחריות על הרכוש המשותף מהיזם לבעלי הדירות במתחם אינה גורעת מאחריות הקבלן או מי מטעמו לתיקון הליקויים על פי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.

### שלבם בקבלת הרכוש המשותף:

- 1 **קבלת תעודת גמר** (בעבר נקרא טופס 4).
- 2 **קבלת אישור תקינות הרכוש המשותף:** מאת היזם ובליזוי גורמי המקצוע, בראשם המפקח מטעם בעלי הדירות.
- 3 **סיור מסירה מוקדמת ברכוש המשותף:** סיור במבנה עם אנשי המקצוע, כולל הסברים טכניים על תחזוקתו, שבסופו יימסר מדריך מסודר לדיירים בנוגע לתחזוקת הבניין ולכללי התחזוקה הנדרשים.
- 4 **קבלת הרכוש המשותף וקבלת מסמכי העדות:** מסמכי העדות הם כלל המסמכים הנוגעים להקמת הבניין ולהתקנת מערכותיו, לרבות המסמכים הנוגעים למיקום מערכותיו, לדרכי הגישה אליהן, למאפייניהן ולצורכי התחזוקה שלהן (לפירוט מסמכים אלו ראו חלק 4 בתקן 1525). על בעלי הדירות להבטיח קבלת מסמכים אלו מהיזם עם מסירת השטחים המשותפים בבניין לידיהם.
- 5 **תיקונים וטיפולם נדרשים בעת המסירה.**
- 6 **פרוטוקול מסירה לדירה וקבלת הדירות:** יחד עם המפקח על הבנייה שבחרתם עוד בתחילת הפרויקט, ובליזוי נציג היזם, כל בעל דירה יקבל פרוטוקול מסירה של הדירה שלו. יש לעבור על הפרוטוקול יחד עם המפקח ולוודא קבלת דירה תקינה.
- 7 **מסירה וקבלת ערבויות:** כנגד קבלת הדירה והרכוש המשותף, בעלי הדירות משיבים את ערבות חוק המכר וערבות השכירות האוטונומית. ערבויות אלו אינן ניתנות למימוש יותר. בנקודת הזמן הזו מקבלים בעלי הדירות את **ערבות שנת הבדק** (עוד על כך בפרק "[ערבויות וליזוי פיננסי](#)").



8

**רישום הדירות:**

לאחר השלמת הבנייה ולרוב יחד עם קבלת הדירות, נדרש לרשום את הדירות החדשות בטאבו. יש לרשום את הגושים והחלקות החדשים (פרצלציה), תהליך זה לרוב נעשה על ידי היזם ויש לעגן זאת בהסכם איתו. ניתן לקבוע ערבות רישום: במידה והיזם לא מבצע את הרישום, תשלומי הערבות יאפשרו לבעלי הדירות לבצע את הרישום בעצמם.

9

**קביעת תקנון הבית המשותף:**

עוד על כך בפרק "ניהול ותחזוקת המבנה", תחת "חברות ניהול וכלים לניהול הבית המשותף".

**מומלץ לקבוע בחוזה הסופי כי היזם ישא בעלויות החחזוקה וועד הבית מרגע קבלת הרכוש המשותף ועד למסירת כל הדירות לבעלי הדירות החוזרים.**





## שנת בדק

האחריות של בעלי הדירות לניהול ולתחזוקה של הבניין שבבעלותם מתחילה עם קבלת הרכוש המשותף לידם. מאותה העת הם אחראים לכל המתרחש בבניין על כל מערכותיו ומחויבים לשאת בהוצאות הכרוכות בכך.

במהלך שנת הבדק נחשפים בעלי הדירות למגוון ליקויים בתפקוד הבניין ולפגמים בתקינותו. על בעלי הדירות לזהות ליקויים אלו ולתעדם באופן מצולם ובכתב באופן שיאפשר ליזם או לקבלן לבצע את כל התיקונים הנדרשים בתום שנת הבדק.

**לאחר קבלת הרכוש המשותף מתחילה שנת הבדק, מומלץ לפעול לפני לוחות הזמנים הבאים לאורך שנה זו:**



מעבר לחובתו לבצע תיקוני בדק בתום השנה הראשונה לאכלוס הבניין, מחויב היזם על פי חוק המכר (דירות) באחריות לתיקון ליקויים העלולים להתגלות בבניין. תקופות האחריות משתנות בהתאם לסוג הליקוי ונעות בין שנה לשבע שנים.

אחריות לפי חוק המכר



# ניהול ותחזוקת המבנה

בניינים גבוהים ועתירי מערכות כוללים מגוון שטחים משותפים, תשתיות ומערכות, לרבות מערכות טכניות ואלקטרו-מכניות מורכבות. לא זו בלבד, אלא שבניינים אלו מאכלסים דיירים רבים ולעיתים אף משמשים למגוון שימושים: מגורים, מסחר, פנאי ועוד. כל אלה מחייבים ניהול פיננסי של דמי הניהול והתחזוקה בבניין, לצד הסדרה של היחסים בין בעלי הדירות לדיירים. לפיכך יש לנהל את הבניין ולהבטיח את תחזוקתו כמעין שכונה קטנה.



למדריך המלא  
סרקו או לחצו:

בחלק זה נסקור בקצרה את נושא ניהול ותחזוקת המבנה. למידע נוסף הכנסו למדריך לבעלי דירות לניהול ותחזוקה של הבניין עתיר המערכות.

## שלוש אבני יסוד לניהול ולתחזוקה של הבניין:



### ניהול תקציב מושכל:

ניהול תקציב יעיל ותקין, שיבטיח מענה תקציבי נדרש לתחזוקה השוטפת של הבניין, יכולת להתמודד עם הוצאות בלתי צפויות ויכולת לשאת בהוצאות גדולות בטווח הארוך.



### תחזוקה מקצועית:

תחזוקה מקצועית המבוססת על דרישות התחזוקה של כל מערכת ומערכת בהתאם להוראות כל דין, להוראות היצרן ולתקן 1525 לניהול תחזוקת מבנים -תצמצם תקלות בלתי צפויות, תאריך את חיי המערכות ותאפשר תפקוד מיטבי של הבניין וחיסכון בהוצאות. לפיכך יש להבטיח כי התחזוקה של כל בניין תיעשה בהתאם לתוכנית תקציב ולתוכנית עבודה לבניין, המושתתות על הסטנדרטים האלה.



### מעורבות בעלי הדירות וניהול יוזם ושקוף:

מעורבות פעילה ויוזמת של בעלי הדירות בניהול הבניין ותחזוקתו באמצעות הנציגות מטעמם ובשיתוף פעולה עם גורם מקצועי האמון על ביצוע פעולות אלו הכרחיים לניהול ולתחזוקה תקינים של הבניין, להבטחת הניהול הפיננסי הרצוי וליצירת יחסי אמון בין הגורמים מעורבים.

## האחריות לניהול הבית המשותף

**בעלי הדירות:** הם אחראים לניהול הבית המשותף ולתחזוקתו התקינה בהתאם לחוק המקרקעין

**נציגות:** פועלת מטעם בעלי הדירות ובהרשאה שלהם כגוף המייצג את בעלי הדירות לצורך ניהול ענייני הבית המשותף. הנציגות דואגת בעצמה לביצוע הניהול והתחזוקה באמצעות נותני שירותים וספקים מטעמה.

### חשוב לשים לב לנקודות הבאות בנוגע לנציגות הבניין:

- בחירה של חברי נציגות בעלי כישורים מתאימים
- מינוי ממונה על תחזוקה מבין חברי הנציגות, שיהיה אמון על הבטחת תחזוקת הבניין ועל פיקוח על חברת הניהול לשם כך (במקביל לגזבר)
- קביעת נורמות של דיווח וסקיפות בין הנציגות לבעלי הדירות בתקנון הבית המשותף, כולל עדכונים שוטפים במגוון אמצעים (דיגיטליים, טלפוניים ושילוט בכניסה לבניין)
- שימוש באמצעים דיגיטליים לניהול הבניין

**הרכב נציגות מומלץ: חברי הנציגות הכללית, שמביניהם ייבחרו גזבר, יושב ראש וממונה תחזוקה.**



**אחריות ממונה התחזוקה בנציגות:** מעקב ובקרה על התחזוקה וקביעת סדרי העדיפויות בנוגע למרכיבים בה, הבטחת עדכון תיק המתקן, התנעת פרויקטים של תחזוקה והתייעלות, תיאום הוצאות עם הגזבר ועם חברת הניהול.

**חברות ניהול ותחזוקה:** חברת הניהול היא נותן שירותים הממונה ע"י בעלי הדירות דרך הנציגות שנבחרה, לטובת תחזוקה וניהול המבנה. חברות ניהול ותחזוקה מציעות סל מגוון של שירותים, החל מתחזוקה שוטפת בלבד (ניקיון, גננות, החלפות של גופי תאורה), דרך תחזוקה מונעת של המערכות השונות (מערכת כיבוי האש, תחזוקת חזיתות המבנה ועוד) ועד לכלי ניהול התקציב וניהול התחזוקה החזויה בבניין. בבניינים מרובי מערכות, דוגמת מרבית המבנים הנבנים בפנינו בינוי, מומלץ מאוד להתקשר עם חברת ניהול ותחזוקה לטיפול בבניין, באופן מלא ומקיף.

## תחזוקה מקצועית של הבניין

### התחזוקה הנדרשת:

**תחזוקת המערכות:** הבניין מבוסס על מערכות טכניות. הן מהוות את הליבה של התחזוקה, וצריך להכיר אותן גם אם לא תמיד רואים אותן.



**תחזוקת הבניין:** תחזוקה של הבניין ושל כל השטחים המשותפים של כלל הדיירים מצריכה כללי התנהגות לשימוש בחללים משותפים.



**מתקני תשתית:** מתקנים אלה הם באחריות חברות התשתית, אבל על הדיירים להבטיח שמתקני התשתית פועלים כראוי ושמתאפשרת גישה של בעלי המקצוע אליהם.

### אחריות התחזוקה:

**דירות פרטיות** – באחריות של כל בעל דירה בנפרד בנוגע לדירתו.



**חללים משותפים בתוך הבניין + מערכות** – באחריות של כל בעלי הדירות יחד לתחזק אותם ולשלם בעבורם.



**שטחים ציבוריים פתוחים מסביב לבניין (שצ"פ)** – באחריות הרשות המקומית.



**שטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ)** – באחריות של כל בעלי הדירות גם אם השטח פתוח למעבר או לשימוש הציבור.



### סוגי תחזוקה:

**תחזוקה שוטפת:** פעולות הנדרשות לתפעול שוטף של הבניין, כגון ניקיון, גינון, צביעה, תיקון תקלות קלות (לדוגמה, החלפת נורה או תיקון מנעול מקולקל) ותיקון תקלות במערכות הנדרשות להבטחת התפקוד השוטף של הבניין.



**תחזוקה מונעת:** בדיקות ופעולות תחזוקה תקופתיות יזומות שנועדו להבטיח את תקינות הבניין ומערכתיו, להאריך את חיי המערכות למיניהן, למנוע תקלות בלתי צפויות ולחסוך בהוצאות הכרוכות בכך (לדוגמה, החלפה יזומה של אביזרים צפוייה לחסוך כ-40% מעלות של החלפה דחופה).



**תחזוקה חזויה:** פעולות יזומות לשדרוג או להחלפה של מערכות הבניין בשל בלאי או לשם שדרוג השירות וייעולו. פעולות תחזוקה אלו, הנוגעות גם להחלפת המערכות המרכזיות של הבניין (כגון מעלית או גנרטור), כרוכות לרוב בהוצאות ניכרות, אך מעבר לתרומתן לתפקוד הבניין הן עשויות להביא לצמצום עלויות התחזוקה.



### כלים להבטחת התחזוקה המקצועית ובקרת בעלי הדירות:

הכנת תכנית עבודה ספציפית לבניין הכוללת:

- הוראות יצרן בנוגע לכל מערכת
- תקן ישראלי 1525 לניהול תחזוקת המבנה
- הוראות הדין

**ספר החלטות של הבית המשותף:** כולל את כל המידע על החלטות בעלי הדירות ואת ההיבטים הפיננסיים.

**ספר המתקן לתחזוקת הבניין** כולל את כל המידע הקשור למבנה הפיזי של הבניין וצריך להתעדכן תמידית. לדוגמה: מסמכי עדות, תוכנית עבודה, הסכמי שירות.

# הניהול הפיננסי של הבית המשותף

## דמי ניהול ותחזוקה:



## חשוב לזכור:

- הפרשות לקרן לשימור ולחידוש של המבנה כמעין קופת חיסכון מהיום הראשון.
- יש לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראות לשימוש בכספים שבקרן לשימור המבנה ולחידושו.
- במקרה של דירות מושכרות - יש להסדיר את חלוקת התשלומים בין השוכרים לבעלי הדירות.
- סכום ההפרשה לקרן ייקבע לפי הצורך, בהתאם לתוכנית תקציב רב-שנתית, אך לא פחות משיעור של 10% לפחות מההוצאות השוטפות הנדרשות בשנה.

## גבייה מלאה ויעילה:

- הבטחת גבייה מלאה
- שימוש בכלים דיגיטליים
- השתתפות היזם בדמי הניהול בעבור דירות שלא נמכרו

## הבטחת ניהול ספרים תקין:

- מנגנון ניהול מקצועי של ספרי החשבונות של הבית המשותף, וכן מעקב ובקרה על ספרי החשבונות ועל אופן הוצאת הכספים
- אפשרות לבקרה של רואה חשבון חיצוני בהתאם להיקף התקציב
- תוכניות התקציב ודו"חות הבקרה יישמרו בספר החלטות

## חברות ניהול וכלים לניהול הבית המשותף

### תקנון הבית המשותף:

לתקנון הבית המשותף חשיבות מרכזית להסדרת הניהול במבנים מורכבים ובמבנים מעורבי שימושים. בהתחדשות עירונית מומלץ להבטיח את מעורבות כלל בעלי הדירות הקיימים בקביעת הוראות התקנון.

ככלל, התקנון נקבע בעת רישום הבניין כבית משותף בלשכת רשם המקרקעין. לרוב תהליך זה נעשה על ידי היזם, ונקבע נוסח בסיסי לתקנון, הנקרא "תקנון מצוי".

**מומלץ כי בעלי הדירות יהיו מעורבים בניסוח התקנון משלב זה, לטובת ניסוח תקנון לפי צרכיהם, הנקרא "תקנון מוסכם".**



### מומלץ כי התקנון המוסכם יכלול את הנושאים הבאים:

- אופן ההתקשרות עם חברת ניהול וחובותיה לתחזוקה מקצועית.
- אופן מינוי הנציגות ובעלי התפקידים בנציגות.
- חובות ביטוחיות.
- אופן ניהול תוכנית התקציב השנתית וקרן לשימור המבנה וחידושו.
- מנגנון הבקרה על הניהול התקציבי של הבית המשותף.
- הסדרת השימושים בשטחים המשותפים.
- הסדרת האחריות בין בעלי הזכויות (במיוחד במקרה של בניין מרובי שימושים דוגמת שטחי מסחר).

### האסיפה הכללית:

פורום של כל בעלי הדירות, המתכנס לפחות פעם בשנה, לקבלת החלטות בנוגע לניהול הבית המשותף ותחזוקתו. התקנון המצוי קובע כי באסיפה הכללית ייקבעו דרכי ניהול הרכוש המשותף, אופן השימוש בו, ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי הנציגות, אישור החשבונות ועניינים אחרים הכרוכים ביחסי שכנות.

**מומלץ כי באסיפה הכללית יוצגו ויידונו כלל הנושאים הקשורים לניהול הפיננסי של הבית המשותף, תכנון וביצוע של תוכנית התחזוקה השנתית, אישור התקציב ותוכנית העבודה לשנה הבאה, הצגה ומעקב אחר תוכנית התחזוקה הרב-שנתית, מינוי ועדכון מינוי הנציגות ובעלי התפקידים וכו'.**



## בחירת חברת ניהול ותחזוקה:

כיום אין בחוק הסדרה שמתייחסת לכשירות חברות ניהול ואין חובות מסוימות להכשרה. בנסיבות האלה, מומלץ לבחור חברת ניהול בהליך תחרותי של מכרז, שבו ייבחנו לכל הפחות שלוש הצעות לשירותי ניהול ותחזוקה ותיעשה השוואה ביניהן מבחינת עלות השירותים ביחס לרשימת שירותים דומה ולפי קריטריונים נוספים שחשובים לבעלי הדירות במתחם.

מומלץ לוודא שיש לחברה הנבחרת את הניסיון ואת היכולת לספק את השירותים הנדרשים המבוקשים על ידי בעלי הדירות.

כדי להבטיח את הבחירה בחברת הניהול והתחזוקה המתאימה ביותר, שנותנת מענה מלא לצרכים של הבניין, מומלץ להכניס למכלול השיקולים שלכם את הקריטריונים הבאים:



התרשמות כללית



שירותיות, שקיפות וזמינות



איתנות פיננסית



ניסיון ומקצועיות

## הסכם עם חברת הניהול והתחזוקה:

לאחר הבחירה בחברת הניהול יש להתקשר עימה בהסכם. כדי להבטיח את זכויות בעלי הדירות מומלץ לכלול בהסכם את הנושאים האלה:

- תכולת עבודה (מה היקף האחריות של חברת הניהול והתחזוקה, בצורה כמה שיותר מפורטת, ומה השירותים שלה כוללים)
- מחוייבות חברת הניהול
- משך זמן ההתקשרות, ואופן סיום ההתקשרות והחלפת חברת הניהול במידת הצורך
- חובות עדכון ודיווח כלפי נציגות הדיירים וכלפי כל בעלי הדירות
- חובת שקיפות
- אחריות וביטוח
- סכום דמי הניהול (שכר טרחה)
- תמריצים כספיים לחברת הניהול בעבור חיסכון

\*מידע מורחב על בחירת חברת ניהול והסכם איתה ניתן למצוא במדריך לבעלי דירות לניהול ותחזוקה של הבניין עתיר מהערכות,

[פרק 4.](#)





# בנייה ירוקה

## למה לי בנייה ירוקה?

-  דירה איכותית ובריאה יותר.
-  חסכון של בין 10% ל-30% בעלויות החשמל והמים בכל חודש.
-  חסכון של עד מאות ש"ח בעלויות התחזוקה וועד הבית.

## כמה זה יעלה ליזם לבנות בבנייה ירוקה?

מחקר של המשרד להגנת הסביבה בדק את העלות התוספתית\* ליזם במעבר מכוכב אחד לשניים או שלושה כוכבים ומצא כי:

תוספת של **5,800 ש"ח** ליח"ד - מכוכב אחד לשני כוכבים. ★★ ← ★

תוספת של **3,150 ש"ח** ליח"ד - משני כוכבים לשלושה כוכבים. ★★★★★ ← ★★

סה"כ תוספת של **8,950 ש"ח** ליח"ד למעבר מכוכב 1 לשלושה כוכבים.

או באחוזים מסך עלות הדירה:

**0.8%** תוספת עלויות לבנייה ירוקה מכוכב אחד לשני כוכבים. ★★ ← ★

**0.5%** תוספת עלויות לבנייה ירוקה משני כוכבים לשלושה כוכבים. ★★★★★ ← ★★

**1.3%** תוספת עלויות לבנייה ירוקה מכוכב אחד לשלושה כוכבים. ★★★★★ ← ★

\*בהשוואה לעלויות בנייה גנריות בסך 700 אלף ש"ח ליח"ד

\*\*דירוג הכוכבים הוא דירוג של המשרד לאיכות הסביבה שבוחן את איכות הבניה הירוקה של המבנה

## אז מה כדאי לדרוש מהיזם בחוזה של התחדשות עירונית?



שילוב יועץ תחזוקה ויועץ בנייה ירוקה כבר מראשית התכנון למען תכנון נכון, ירוק וחסכוני של הדירה, הבניין והמתחם כולו!



דירוג אנרגטי **B** ומעלה לדירה



בנייה ירוקה לפי תקן 3 כוכבים לפחות ★★★★★

## מה זה בנייה ירוקה?

הבנייה הירוקה נועדה להפחית את צריכת המשאבים של הדירה, לחסוך עלויות תפעול ותחזוקה לדיירים ולהפוך את הדירה לבריאה ולנעימה יותר.

בניינים ירוקים מתוכננים בהתחשב בתנאי האקלים והסביבה, מיושמת בהם אדריכלות המתחשבת בצורכי המשתמשים ומוודאת את רווחתם, ומוטמעים בהם ידע וטכנולוגיות חדשות. בניין ירוק הוא בניין העומד בדרישות התקן הישראלי לבנייה ירוקה או בתקן בינלאומי מקביל אחר.

התקן מעניק ניקוד עבור עמידה בדרישות המפורטות בקריטריונים הבאים: **אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, בריאות ורווחה, פסולת, תחבורה, ניהול אתר בנייה וחדשנות.**

כבר היום, מדינת ישראל הבינה את חומרת מצב משק האנרגיה והכניסה את התקן לבנייה ירוקה כחוק ברמת הסמכה לכוכב 1, שווה ערך ל-55 נקודות.

**כל תוספת של ניקוד שתדרשו מהיזם תעלה את רמת ההסמכה ל-2, 3, 4 ו-5 כוכבים, תשפר את ביצועי הדירה שלכם, תחסוך לכם כסף ותשפר את איכות החיים בדירה ובבניין!**



## איך תדעו שהיזם באמת בנה לפי התקן

כדי להסדיר את נושא הבנייה הירוקה גובשו בעולם מספר תקנים לבנייה ירוקה, המאפשרים למבנים לקבל הסמכה רשמית ומבוקרת כבניין ירוק.

בישראל, מכון התקנים בשיתוף המשרד להגנת הסביבה פרסם את **תקן 5281**, התקן הישראלי לבנייה ירוקה. כל מבנה המעוניין לקבל הכרה רשמית כבניין ירוק נדרש לעבור תהליך לקבלת תעודה ע"י גוף מקצועי אובייקטיבי מאושר כגון מכון התקנים הישראלי, מכון IQC ומעבדות - מכון התעדה לבניה ירוקה.

אתם זכאים לדרוש מהיזם להראות לכם תעודות ממעבדות רשמיות לכך שהוא אכן עמד בתקן וקיבל הסמכה לפי מספר הכוכבים שקבעתם איתו בתחילת ההתקשרות בנושא.

## יתרונות של בנייה ירוקה

### דירה ירוקה - הבטחה של איכות

דירה ירוקה משמעותה דירה איכותית וטובה יותר - עמידה בתקן לבנייה ירוקה מבטיחה לכם שהבניין עבר הערכה מקיפה על ידי גורם מקצועי בלתי תלוי בשתי נקודות זמן שונות - שלב התכנון ושלב הביצוע. הערכה זו כוללת בדיקה של עמידה בתקנים שעוסקים במגוון נושאים.

בין התקנים שנבדקים: בידוד המעטפת מפני חום/קור, בידוד אקוסטי, יעילות אנרגטית של הבניין, תאורה טבעית, בחינת שיעורי אוויר צח, הגבלת ערכי קרינה אלקטרומגנטית, הגבלת קרינה רדיואקטיבית מחומרי הבנייה ועוד.

### דירה ירוקה - חיסכון כלכלי



**השקעה חכמה: דירה ירוקה היא השקעה לטווח ארוך.** מבנים ירוקים נמכרים מהר יותר ולרוב מחירים בשוק גבוה יותר ממבנים בעלי נתונים דומים שאינם ירוקים.



**חסכון בעלויות התחזוקה של הבניין:** בניין ירוק בנוי מחומרים איכותיים יותר ועם מערכות עמידות יותר, דבר המפחית משמעותית את עלויות התחזוקה של הבניין כולו. גם בעלויות השוטפות בדמי ועד הבית החודשיים וגם לטווח הארוך בחיסכון אדיר בתיקונים של המערכות השונות במבנה.



**חיסכון בחשמל ובמים:** לנוכח העלויות הגדלות והולכות של החשמל והמים בישראל, גובר הצורך בהתייעלות ובחיסכון. דירה ירוקה מקטינה את צריכת החשמל והמים במידה ניכרת ובעקבות זאת עלויות התפעול של הבית פוחתות.

## דירה ירוקה - יתרונות בריאותיים

**צמצום פליטת רעלים מחומרי הבנייה:** אחד הגורמים החשובים שמשפיע על בריאותם של דיירי הבית הוא רמת הפליטה של רעלים שמקורם בחומרי בנייה, בצבע, בדבקים, בחומרי איטום וכדומה, והצטברותם בחללים פנימיים של הדירה. הבנייה הירוקה מצמצמת את השימוש בחומרי בנייה שפולטים רעלים או קרינה מסוכנת.



**אור טבעי:** בתכנון הבניין ניתן דגש לשימוש באור טבעי להארת חלל המבנה. אור טבעי ידוע כבעל השפעות חיוביות על בריאותנו הפיזית והנפשית. ניצול האור הטבעי חוסך גם בעלויות הכרוכות בשימוש בתאורה מלאכותית. בהיבט האוויר הטהור - מבנה ירוק מאפשר אוורור איכותי ותחלופת אוויר גבוהה, הגורמת לתחושה נעימה, מסלקת אוויר רווי בפחמן דו חמצני ומצמצמת את הצורך בקירור מכני בקיץ.



**בידוד אקוסטי:** בידוד הדירה מפני מפגעי רעש חיצוניים או כאלה שמקורם בדירות סמוכות משפר את תחושת הנוחות של הדיירים ומשפר את איכות החיים.



מידע נוסף על בניה ירוקה באתר [המועצה לבניה ירוקה](#).



# ערבויות וליווי פיננסי

קשיים כלכליים, הליכי כינוס נכסים/ מימוש שעבודים או הליכי חדלות פירעון של חברות יזמיות, מעוררים לא פעם חששות בקרב בעלי הדירות. לצורך כך חשוב לעגן בחוזה הסופי ליווי פיננסי (ליווי בנקאי) ומתן ערבויות, שמטרתן לתת מענה לחששות אלו. חשוב להיוועץ עם היועצים המשפטיים שלכם ביחס להוראות הנדרשות בהסכם ולוודא מתן הערבויות.

## הערבויות הניתנות במסגרת הליווי הפיננסי.



ניתן לדרוש בהסכם הנחתם עם היזם את הנפקת ערבויות אלו כתנאי לפינוי.





## הנחה בארנונה

לאחר כניסה לדירה חדשה שהתקבלה בעקבות פרויקט פינוי בינוי - בעל דירה זכאי להנחה מדורגת בגין השטח שנוסף בדירת התמורה ביחס לדירתו המקורית - לתקופה של 5 שנים (כלומר - הנחה מדורגת בארנונה על תוספת המ"ר שקיבל במסגרת הפרויקט) התנאים להנחה:

- בעלות על הדירה הישנה
- מגורים בדירה הישנה 3 שנים ברציפות לפחות לפני ההריסה

ההנחה ניתנת מהמועד שבו החלה גביית הארנונה על הדירה החדשה ובאופן מדורג:



שנה חמישית



שנה רביעית



שנה שלישית



שנה ראשונה ושניה

### דוגמא:

בעל דירה בשכונה באזור תעריף ארנונה ג' משלם 60.04 ש"ח למ"ר לשנה. עבור דירתו הישנה בגודל 70 מ"ר, שילם 4,202.8 ש"ח בשנה.

דירתו החדשה היא בגודל של 95 מ"ר - תוספת של 25 מ"ר. עבור תוספת מ"ר זו, יידרש לשלם תוספת של 1,501 ש"ח בשנה לפני ההנחה. עבור תוספת זו - זכאי בעל הדירה לקבל הנחה מדורגת בהתאם לטבלה למעלה.

לאחר ההנחה ישלם את הסכומים הבאים בכל שנה:

ההנחה שקיבל	סך התשלום השנתי שידרש לשלם	התקופה לאחר האכלוס
₪ 1,501	₪ 4,202.8	שנה ראשונה ושניה
₪ 1,125.75	₪ 4,578.05	שנה שלישית
₪ 750.5	₪ 4,953.3	שנה רביעית
₪ 375.25	₪ 5,328.55	שנה חמישית
₪ 0	₪ 5,703.8	שנה שישי ואילך



# היטלי השבחה ומס שבח

## מה זה היטל השבחה ומה זה מס שבח?

היטל השבחה הוא תשלום שבעל נכס חייב לשלם לרשות המקומית במקרה שבו אושרה תוכנית שהשביחה את ערך הנכס שלו, כלומר העלתה את ערכו בשל תוספת זכויות בנייה, שינוי ייעוד וכדומה. בעל הנכס יצטרך לשלם היטל השבחה בזמן מכירת הנכס או בזמן אישור היתר הבנייה. גובה התשלום יהיה בהתאם להשבחה על פי התוכנית החדשה.

מס שבח הוא מס המוטל **רק כאשר בעל דירה מוכר את דירתו ברווח** (כלומר בסכום גבוה מהסכום בו רכש אותה - בניכוי ההוצאות). על בעל הדירה לשלם מס מתוך הרווח הריאלי בלבד. מס השבח מחושב כ-25% מתוך השבח (הרווח הריאלי) שנוצר למוכר במכירת הדירה.

## האם היזם נדרש לשלם היטל השבחה?

העיר ירושלים היא העיר הראשונה במדינת ישראל שקיבלה החלטה ע"י מועצת העיר ביום 30.03.2022 **להיטל השבחה מופחת (25%) או לפטור מהיטל השבחה** בפרויקטים של פינוי בינוי למגורים\*.

בהתאם להחלטה זו הפטור לתשלום היזם תקף ברוב שכונות העיר.

העמידה בתנאי הפטור מהיטל השבחה נבחנת במסגרת התנאים להוצאת היתר הבניה לפרויקט, ובכפוף לעמידה בתנאי המדיניות העירונית.

\*יש לשים לב לכך כי השבחה שאינה למגורים חייבת בתשלום היטל מלא.



סרקו למפת איזורי  
פטור מהיטלי השבחה

## האם אני נדרש לשלם היטל השבחה?

העזרו בתרחישים לדוגמה כדי לקבוע האם אתם נדרשים לשלם היטל השבחה או לא  
(בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 30.03.2022)

אני ממשיך להחזיק בדירה לאחר מתן היתר הבניה.  
או - אני מוכר את הדירה לאחר מתן היתר הבניה.



### אזור פטור מלא:

לא נדרש תשלום\*

### אזור פטור חלקי:

התשלום נעשה ע"י היזם

\*בהתאם לעמידת היזם בתנאים, כפי שמופיעים בהחלטת העירייה מיום 30.03.2022

אני מוכר את הדירה לאחר אישור התוכנית (תב"ע) אך לפני שהוצא היתר בניה.  
או - אני רוכש דירה לאחר אישור התוכנית (תב"ע) אבל לפני שניתן היתר בניה.



### אזור פטור מלא:

דחיית בחינת הזכאות לפטור ובלבד שהיתר פינוי בינוי יעשה בתוך תוקפה של מדיניות הפטור התקפה. בעל הדירה הישן (המוכר) לא יידרש לתשלום.

### אזור פטור חלקי:

יידרש תשלום היטל השבחה בסך רבע השבחה.

### כל אזורי העיר:

בעל הדירה החדש (הרוכש) נדרש לפנות לעירייה בבקשה לדחיית מועד תשלום ההיטל, לצורך מימוש עתידי של הפטור.

בעל הדירה החדש (הרוכש) יהיה זכאי לפטור בהתאם לשינויים במדיניות העירונית בעניין הפטור בעת קבלת היתר הבניה.

אני מוכר את הדירה טרם אישור התוכנית (תב"ע).  
או - אני רוכש דירה טרם אישור התוכנית (תב"ע).



### כל אזורי העיר:

ההשבחה לתכנית הפינוי הבינוי נעשית רק עם תחילת תוקפה של התב"ע. טרם בוצעה ההשבחה, לכן לא נדרש תשלום.

בעל הדירה החדש (הרוכש) יהיה זכאי לפטור בהתאם לעמידת היזם בתנאים, כפי שמופיעים בהחלטת העירייה מיום 30.03.2022, ובהתאם לשינויים במדיניות העירונית בעניין הפטור בעת קבלת היתר הבניה.



## האם אני נדרש לשלם מס שבח?

פטור ממס שבח ניתן כאשר שווי הדירה החדשה (דירת התמורה) שקיבל בעל דירה **לא גבוה מתקרת השווי**.

תקרת השווי היא אחד הסכומים הבאים (הגבוה מבניהם):

שווי של דירת  
מגורים באותו מתחם  
ששטחה 150%  
משטחה של יחידת  
המגורים הנמכרת,  
ולא יותר מ-200 מ"ר

או

שווי של דירת  
מגורים באותו  
מתחם ששטה  
120 מ"ר

או

150% משווי יחידת  
המגורים הנמכרת  
(לא כולל השווי של  
זכויות לבנייה נוספת  
ביחידת המגורים  
הנמכרת)

אם השווי של דירת התמורה גבוה מתקרת השווי -  
הפטור יחול על הסכום שעד תקרת השווי,  
ועל שאר הסכום המוכר יוטל מס בגובה 25%.



### מועד תשלום מס שבח

תשלום מס שבח מתבצע בזמן מכירת הדירה, בין אם לפני או אחרי ההריסה והבניה מחדש.

\*פטור ממס שבח לתוכנית פינני-בינוי מתווסף לכל פטור אחר שהמוכר עשוי להיות זכאי לו והשימוש בפטור לא יפגע בזכותו של המוכר להשתמש בכל פטור אחר ממס שבח.

מנהלת התחדשות  
עירונית ירושלים

