



קֶרן תַּחזוּקָה אֲרוּכָת טוּחַ "פִּנְסִיָּה לִבְנִיין"

הבניין השתנה – וגם אופן התחזוקה

המגורים בבניין הישן דרשו בדרך כלל תחזוקה פשוטה יחסית. לרוב, לא היו בבניין מעלית, מערכת כיבוי אש, גנרטור לשעת חירום ומערכות מורכבות נוספות. בבניין החדש, לעומת זאת, מערכות אלה הן חלק בלתי נפרד מהתנהלותו התקינה. ככל שיש בבניין יותר מערכות - ביניהן גם מערכות מורכבות – כך התחזוקה, המעקב והטיפול מורכבים יותר. לכן, חשוב להכיר את המערכות בבניין ולהיות מעורבים בניהול ובתחזוקה שלהן.



ומה קורה בהמשך הדרך?

מערכות הבניין אינן דורשות רק תחזוקה שוטפת. לאורך השנים, חלקן יזדקקו לשדרוג, לחידוש ואף להחלפה. מדובר בהוצאות משמעותיות, שאינן נכללות בתשלומים השוטפים לזוועד הבית. לכן, חשוב להיערך מראש גם להוצאות התחזוקה ארוכות הטווח. כאשר יידרשו בעתיד תיקונים, שדרוגים או החלפה של מערכות, עלויות אלה עשויות להיות גבוהות, ובעלי הדירות יידרשו לממנו.



קֶרן תַּחזוּקָה אֲרוּכָת טוּחַ – כִּלִּי שְׁנוּעַד לִסְיִיעַ

בירושלים, מוקמת לבעלי הדירות החוזרים להתגורר בדירתם החדשה, במסגרת פרויקט פינוי בינוי, קֶרן תַּחזוּקָה, שכספיה מיועדים לתחזוקה השוטפת בבניין. לצד זאת, קיימת גם אפשרות שנועדה לסייע לבעלי הדירות להתמודד עם עלויות התחזוקה ארוכות הטווח בבניינים חדשים ורבי קומות – **קֶרן תַּחזוּקָה "אֲרוּכָת טוּחַ"**, כמעין "פִּנְסִיָּה" לבניין. המתווה מבוסס על תוספת זכויות בנייה בתוכנית, בכפוף להקמת קֶרן שתשמש למימון התחזוקה ארוכת הטווח של הבניינים שייבנו למשך תקופה מסוימת.



איך זה עובד?



כאשר תוכנית פינוי-בינוי (או תוכנית לבנייה חדשה) נדונה בוועדה המחוזית, הוועדה בוחנת אם ניתן להעניק בתוכנית זכויות בנייה נוספות, וזאת בכפוף להקמת קֶרן תַּחזוּקָה אֲרוּכָת טוּחַ.

בשלב אישור התב"ע: מומלץ כי בעלי הדירות במתחם יבדקו האם במסגרת התוכנית אכן ניתנו ליזם זכויות בנייה נוספות, ומה היא המשמעות התכנונית של זכויות אלו.

בשלב קבלת היתר הבנייה: יזם התוכנית מחליט אם לממש את זכויות הבנייה הנוספות שניתנו לו. בשלב זה מומלץ כי בעלי הדירות יבדקו אם היזם יממש זכות זו.

אם היזם מחליט לממש את הזכויות הנוספות: הוא יידרש להקים את הקֶרן, שתשמש למימון התחזוקה ארוכת הטווח של הבניין (זאת כמובן במקביל לקֶרן לתחזוקה שוטפת), ולהפקיד את הכספים הנדרשים לצורך זה.