

מידע אודות תהליך שיפוץ הבניין ובניית תוספות לדירות בסיוע עזרה ובצרון

עזרה ובצרון תאפשר לדיירים המבקשים לבצע שיפוץ חזיתות ושטחים משותפים בבניין המגורים בליווי ובסיוע עזרה ובצרון (להלן: "פרוייקט השיפוץ") לקבל ליווי וסיוע מטעמה גם לטובת בניית תוספות ממ"דים ו/או מרפסות לדירות בבניין המגורים (להלן: "פרוייקט התוספות"), בהתאם למתווה הבא:

א. כינוס אסיפת דיירים

1. בהתאם לחוק המקרקעין (בתים משותפים) יש לכנס אסיפת דיירים, לטובת קבלת החלטות בדבר ביצוע פרויקט השיפוץ ופרוייקט התוספות בליווי עזרה ובצרון ולצורך מינוי נציגות אשר תוביל את הפרוייקטים מטעם הדיירים שבסופה יחתמו על ידי הדיירים פרוטוקולים המאשרים את יציאה לפרוייקט השיפוץ ופרוייקט התוספת ומינוי הנציגות כאמור, בנוסח המאושר ע"י עזרה ובצרון.

2. עם קבלת ההחלטות בדבר ביצוע השיפוץ והתוספות הנציגות תעביר למשרדי עזרה ובצרון את המסמכים הבאים:

2.1. פרוטוקול החלטה על ביצוע פרויקט השיפוץ וכתב מינוי והרשאה לנציגות הבית המשותף חתום על ידי 51% מבעלי הנכסים בבניין.

2.2. פרוטוקול החלטה על ביצוע פרויקט התוספות וכתב מינוי והרשאה לנציגות הבית המשותף חתום על ידי בעלי הנכסים המעוניינים בביצוע התוספות לדירותיהם והמהווים לפחות 75% מבעלי הנכסים בבניין אשר לפחות 66% מן הרכוש המשותף מוצמד לדירותיהם (בהתאם לרשום בפנקס הבתים המשותפים).

ב. פתיחת תיק בעזרה ובצרון

3. לאחר קבלת ההחלטות בדבר ביצוע השיפוץ והתוספות והמצאת המסמכים המפורטים לעיל לעזרה ובצרון, הנציגות תפתח תיק שיפוץ בעזרה ובצרון. פתיחת התיק בעזרה ובצרון תהא כפופה לתשלום הסכומים הבאים: במבנה רגיל- סך של 2000 ₪ עבור 12 יח"ד ועבור כל יח"ד נוספת 100 ₪ נוספים; לחלופין במבנה מסוכן- 2,500 ₪ עבור 12 יח"ד ועבור כל יח"ד נוספת 100 ₪ נוספים.

ג. התקשרות עם קבלן מבצע

4. לאחר פתיחת תיק השיפוץ עזרה ובצרון תמנה מפקח אשר יכין כתב כמויות ראשוני לטובת פרויקט השיפוץ ולצורך פרויקט התוספות. יובהר, כי כתב הכמויות והיקף העבודות יהיה כפוף להיתר הבניה שיתקבל ויאושר בפועל בהתאם לדרישות רשויות התכנון.

5. עזרה ובצרון תקבל הצעות מחיר מקבלנים נבחרים שהינם בעלי סיווג מתאים ומומחיות לביצוע פרויקט השיפוץ ופרוייקט התוספות. ככלל, פרויקט השיפוץ ופרוייקט התוספות יבוצעו על ידי אותו קבלן והקבלנים ידרשו לתת הצעות מחיר לביצוע של שני הפרוייקטים. כמו כן, יודגש בפני הקבלנים כי עליהם למסור הצעת המחיר הכולל את הטיפול מצידם בבקשה להיתר לפרוייקט התוספות לרבות מינוי עורך בקשה עבור הדיירים כמפורט להלן. הדיירים ינהלו מו"מ מול הקבלנים באמצעות הנציגות ויבחרו בקבלן מבצע על פי החלטתם ושיקוליהם, כאמור רק מתוך הקבלנים שהגישו הצעות מחיר.

6. הדיירים יתקשרו באופן ישיר ועל חשבונם מול הקבלן שנבחר על ידם באמצעות שני הסכמים נפרדים:

- 6.1. הסכם לפרוייקט השיפוץ- הסכם אשר יחתם בין הקבלן לנציגות בשם הדיירים לשיפוץ חזיתות ושטחים משותפים בנוסח הקיים בעזרה ובצרון אשר יחתם במשרדי עזרה ובצרון.
- 6.2. הסכם לפרוייקט התוספות- הסכם לפרוייקט התוספות בנוסח שיוסכם בין הנציגות לבין הקבלן יחתם על ידי הקבלן וכן על ידי כל אחד מבעלי הזכויות בבניין שעבורם יבנו התוספות (להלן: "הדיירים המשתתפים").

7. יובהר כי בכל מקרה לעזרה ובצרון לא תהיה אחריות כלשהי כלפי הדיירים ביחס עם ביצוע העבודות בפרוייקט ו/או טיבו וכל אחריות כאמור תוטל על הקבלן לבדו.

ד. תכנון והוצאת היתר בניה

8. הקבלן יתקשר עם עורך בקשה מטעם הדיירים. עורך הבקשה יהיה אדריכל במקצועו אשר מעסיק תחתיו בעלי מקצוע הנחוצים להגשת בקשה להיתר אשר יכללו בין היתר קונסטרוקטור, מודד ו/או כל בעל תפקיד אחר אשר נדרש לשם כך. עזרה ובצרון לא תהיה צד להליך עריכת הבקשה לכל דבר ועניין.
9. עורך הבקשה יכין תוכנית אדריכלית מפורטת לטובת בניית התוספות ולצורך הגשת בקשה להיתר בניה. יובהר כי הליך הכנת התוכניות יתבצע על ידי עורך הבקשה אל מול דיירי הבניין ובהתאם לדרישותיהם, ועזרה ובצרון לא תיקח בו חלק ו/או אחריות.
10. עורך הבקשה יגיש את הבקשה להיתר בניה המאושרת על ידי הדיירים לעיריית תל אביב-יפו ויעביר העתק ממנה לעזרה ובצרון.

ה. מימון הפרוייקט

11. עיריית תל אביב באמצעות עזרה ובצרון תעמיד לטובת הדיירים הלוואות לצורך סיוע במימון עלות פרוייקט השיפוץ. יובהר כי העמדת הלוואות וסכומיהן תהנה בהתאם לנוהלי עזרה ובצרון וכפוף לחתימת הדיירים על הסכם הלוואה מול עזרה ובצרון, חתימה על הסכם השיפוץ והתוספות וחתימה על כל המסמכים הנלווים לכך.
12. כספי הלוואות ישולמו ע"י עזרה ובצרון ישירות לקבלן לפי פריסת התשלומים שתיקבע מולו בהסכמים. ככל שיהיה הפרש בין גובה הלוואות הכולל שיאושר לדיירים לבין עלות הפרוייקט הכוללת יפקידו הדיירים את סכום הפרש בידי עזרה ובצרון במועד חתימת ההסכמים מול הקבלן.
13. יודגש כי הלוואות שיועמדו לדיירים תהנה עבור פרוייקט השיפוץ בלבד ואילו עלויות מימון פרוייקט התוספות ישולמו על ידי מימון הדיירים.

ו. ביצוע העבודות ופיקוח

14. עזרה ובצרון תעמיד לרשות הדיירים מפקח מטעמה לטובת פיקוח על פרוייקט השיפוץ. פיקוח על פרוייקט התוספות יבוצע על ידי מפקח שימונה מטעם הדיירים המשתתפים ומערכת היחסים בין המפקח מטעם הדיירים, לבין מפקח השיפוץ שימונה על ידי עזרה ובצרון תוסדר בנספח לחוזה השיפוץ מול הקבלן.

15. מובהר כי בכל מקרה המפקח מטעם עזרה וביצרון לא יספק שירותי פיקוח עליון ופיקוח כאמור יהיה באחריות הקבלן ויבוצע ע"י עורך הבקשה.

כל ניהול התקציב, הן בפרוייקט השיפוץ והן בפרוייקט התוספות יתבצע באמצעות רכז הכספים של עזרה ובצרון והנציגות לא תעביר לקבלן תשלום ישיר (למעט תשלום אגרות). התשלומים יועברו לקבלן על פי מנגנון התשלומים והמועדים אשר יקבעו בהסכמים שיחתמו בין הקבלן לדיירים, כאשר התשלומים במסגרת פרוייקט השיפוץ יאושרו על ידי מפקח מטעם עזרה וביצרון והתשלומים שיבוצעו במסגרת פרוייקט התוספות התשלומים יאושרו על ידי מפקח שימונה מטעם הדיירים.

ז. ערבות בנקאית

16. למען הסר ספק יובהר כי ערבויות ובטוחות שיועמדו במסגרת הסכם השיפוץ יועמדו עבור השיפוץ בלבד ולא ישמשו בטוחות לפרוייקט התוספות. יובהר כי עזרה ובצרון ממליצה לדיירים לדרוש מהקבלן ערבות ביצוע וערבות בדק להבטחת פרויקט התוספות ועל הדיירים להסדיר זאת במסגרת הסכם התוספות.

ח. סרבנים

17. פרוייקט השיפוץ – מובהר כי החלטה לביצוע פרויקט השיפוץ שנתקבלה ברוב הדרוש בדיון, בהתאם לאמור סעיף 2.1 לעיל, מחייבת את כלל הדיירים בבניין להעמיד את חלקם היחסי בעלות ביצוע הפרוייקט השיפוץ. יחד עם זאת, ככל שיהיו בבניין דיירים אשר יסרבו להעמיד את חלקם כאמור (להלן: "הסרבנים"), עזרה וביצרון תעמיד לנציגות הבניין מימון ביניים כנגד הסכום החסר לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט השיפוץ, ותפעל בשיתוף נציגות הדיירים לגביית הסכומים הנ"ל מהסרבנים באמצעים משפטיים.

18. פרוייקט התוספות - מובהר כי החלטה לביצוע פרויקט התוספות שנתקבלה על ידי הדיירים המשתתפים ברוב הדרוש בדיון, בהתאם לאמור סעיף 2.2 לעיל, מחייבת את יתר הדיירים בבניין רק לעניין הסכמתם להוצאת החלקים מהרכוש המשותף הדרושים לשם ביצוע הפרוייקט ולא מטילה עליהם חבות כספית לביצועו. בכל מקרה לא תעמיד עזרה ובצרון כל סיוע ו/או מימון בקשר עם דיירים סרבנים או מתנגדים לפרוייקט התוספות.

ט. כללי

19. מערכת ההסכמית של עזרה וביצרון מול הדיירים תחול אך ורק לגבי פרוייקט השיפוץ ולא בקשר עם פרוייקט התוספת אשר בקשר לכך הדיירים ידרשו לחתום על הסכם נפרד.

20. יודגש כי מאחר שמדובר בביצוע סיוע וליווי ראשוני במתווה זה ייתכנו שינויים ועדכונים במרוצת הזמן למידע זה בהתאם להוראות החוק ולדרישות העירייה.

21. עזרה ובצרון מברכת על תחילת עבודה במתווה חדש זה, ותעשה כל שביכולתה בכדי שתהליך זה יבוצע לשביעות רצון הדיירים.

למידע נוסף התקשרו: *3896 שלוחה 1 או באימייל: shiputz@e-b.co.il

בברכה,

מחלקת שיפוצי בתים