

מידע אודות תהליך שיפוץ הבניין ובניית תוספות והרחבות לדירות בסיוע עזרה ובצרון

עזרה ובצרון תאפשר לדיירים המבקשים לבצע שיפוץ חזיתות בבניין המגורים (להלן: "פרויקט השיפוץ"), לקבל ליווי וסיוע מטעמה גם לטובת בניית תוספות ממ"דים ו/או מרפסות לדירות בבניין המגורים (להלן: "פרויקט 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 ופרויקט התוספות בליווי עזרה ובצרון ולצורך מינוי נציגות אשר תוביל את הפרויקטים מטעם הדיירים שבסופה ייחתמו על ידי הדיירים פרוטוקולים המאשרים את היציאה לפרויקט השיפוץ ופרויקט 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 לפחות 51% מבעלי הנכסים בבניין.

2.2. פרוטוקול החלטה על ביצוע פרויקט התוספות בנייה 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), או לחילופין פרוטוקול כאמור חתום ע"י 60% מבעלי הנכסים בבניין אם פרויקט התוספות יכלול בניית ממ"דים בלבד (ללא מרפסות). יובהר כי זכויות הבניה שינוצלו במסגרת פרויקט התוספות ע"י כל בעל דירה לא יעלו על זכויות הבניה היחסיות של כל בעל דירה.

ב. תכנון ובדיקות מקדמיות

3. נציגות הבניין תבחר עורך בקשה מטעמה, שהינו 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. יובהר כי בחירת עורך הבקשה וההתקשרות מולו הינה עצמאית ובלתי תלויה בהתקשרות מול עזרה ובצרון ועזרה ובצרון לא תהיה צד להליך עריכת הבקשה לכל דבר וענין.

4. עורך הבקשה יכין תוכנית ראשונית לטובת בדיקת היתכנות מקדמית לביצוע פרויקט התוספות מול עיריית תל אביב יפו. עלות בדיקת ההתכנות תסוכם בין עורך הבקשה לדיירים.

5. ככל שבדיקת ההתכנות לביצוע פרויקט התוספות תהא חיובית, 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.

6. עורך הבקשה יגיש את הבקשה להיתר בניה המאושרת על ידי הדיירים לעיריית תל אביב-יפו ויעביר העתק ממנה לעזרה וביצוע.

7. עם קבלת ההיתר מאושר ע"י עיריית ת"א- יפו תפתח נציגות הבניין תיק בעזרה וביצוע. פתיחת התיק בעזרה וביצוע תהא כפופה לתשלום הסכומים הבאים: במבנה רגיל - סך של 2,000 ₪ עבור עד 12 יח"ד ועבור כל יח"ד נוספת 100 ₪ נוספים; לחלופין במבנה מסוכך- 2,500 ₪ עבור עד 12 יח"ד ועבור כל יח"ד נוספת 100 ₪ נוספים.

ג. התקשרות עם קבלן מבצע

8. עזרה וביצוע תמנה מפקח אשר יכין כתב כמויות לטובת פרויקט השיפוץ בשטחים המשותפים של הבניין. כתב הכמויות לצורך העבודות בפרויקט התוספות יוכן על ידי עורך הבקשה ועל חשבון הדיירים שעבורם יבנו התוספות. יובהר, כי כתב הכמויות והיקף העבודות יהיה כפוף להיתר הבניה שיתקבל ויאושר בפועל בהתאם לדרישות רשויות התכנון.

9. לאחר קבלת אומדן עבור פרויקט השיפוץ ממפקח השיפוץ, יבחרו הדיירים, באמצעות הנציגות, בארבעה קבלנים מתוך מאגר הקבלנים של עזרה וביצוע. הקבלנים שיבחרו הינם כאלו בעלי סיווג מתאים ומומחיות לביצוע פרויקט התוספות.

10. עזרה וביצוע תקבל הצעות מחיר מהקבלנים הנבחרים, לפרויקט השיפוץ ופרויקט התוספות, כל הצעה בנפרד. הדיירים ינהלו מו"מ מול הקבלנים באמצעות הנציגות ויבחרו בקבלן מבצע על פי החלטתם ושיקוליהם, כאמור רק מתוך הקבלנים שהגישו הצעות מחיר.

11. הדיירים יתקשרו באופן ישיר ועל חשבונם מול הקבלן שנבחר על ידם באמצעות שני הסכמים נפרדים שייחתמו במשרדי עזרה וביצוע:

11.1. הסכם לפרויקט השיפוץ - הסכם אשר יחתם בין הקבלן לנציגות בשם הדיירים לשיפוץ חזיתות ושטחים משותפים בנוסח הקיים בעזרה וביצוע.

11.2. הסכם לפרויקט התוספות - הסכם לפרויקט התוספות בנוסח שיוסכם בין הנציגות לבין הקבלן יחתם על ידי הקבלן וכן על ידי כל אחד מבעלי הזכויות בבניין שעבורם יבנו התוספות.

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

ד. מימון הפרויקט

13. עזרה וביצוע תעמיד לטובת הדיירים הלוואות לצורך סיוע במימון עלות פרויקט השיפוץ. במידה ותהיה יתרה של הלוואה, ניתן יהיה לנתב את היתרה לטובת פרויקט התוספות. יובהר כי העמדת הלוואות וסכומיהן הינה בהתאם להחלטת מועצת העיר ת"א- יפו וכפוף לחתימת הדיירים על הסכם הלוואה מול עזרה וביצוע, חתימה על הסכם השיפוץ והתוספות וחתימה על כל המסמכים הנלווים לכך.

14. כספי ההלוואות ישולמו ע"י עזרה וביצרון ישירות לקבלן לפי פריסת התשלומים שתיקבע מולו בהסכמים. ככל שיהיה הפרש בין גובה ההלוואות הכולל שיאושר לדיירים לבין עלות הפרויקט הכוללת יפקידו הדיירים את סכום ההפרש בידי עזרה וביצרון טרם תחילת העבודות.

15. יודגש כי כלל כספי הדיירים הן עבור פרויקט השיפוץ והן עבור פרויקט התוספות מופקדים ומנוהלים באמצעות עזרה ובצרון. הקבלן יהיה זכאי לקבל את שכרו באופן מפוקח רק לאחר ביצוע העבודה בפועל. באם נציגות הבית תרצה לנהל את תקציב פרויקט התוספות בלבד באופן עצמאי – יהיה עליהם להעביר בקשה זו בכתב ולאשר זאת מול מנהל/ת הפרויקט ומנהלת המחלקה.

ה. ביצוע העבודות ופיקוח

16. **עזרה וביצרון תעמיד לרשות הדיירים מפקח במימון עירוני לטובת פיקוח על העבודות בפרויקט השיפוץ בלבד.** מובהר כי המפקח הנ"ל, לא יספק שירותי פיקוח על פרויקט התוספות ופיקוח זו יהיה באחריות עצמאית ופרטית של נציגות הבית. מערכת היחסים בין המפקח מטעם הדיירים של פרויקט ההרחבות, ככל שימונה, לבין מפקח השיפוץ שימונה על ידי עזרה ובצרון, יוסדרו **בנספח לחוזה השיפוץ מול הקבלן.** ככל שיהיה מפקח צמוד לפרויקט התוספות הבניה, לא תהיה לעזרה ובצרון כל אחריות לעניין מפקח זה.

17. יובהר כי באחריות נציגות הבית להתקשר עם מפקח פרטי לפרויקט ההרחבות שהוא אינו קשור לפרויקט השיפוץ.

18. כמו כן, תתבצע העברת מקל מסודרת בין המפקח בפרויקט ההרחבות לבין המפקח בפרויקט השיפוץ.

הבהרה – מדובר בשני פרויקטים נפרדים, לעיתים מבוצעים במקביל ולעיתים מבוצעים בטור כאשר לכל פרויקט מפקח נפרד ותקציב נפרד. ישנה הפרדה ברורה בין תכולת העבודה שמתבצעת בפרויקט ההרחבות לבין תכולת העבודה שמתבצעת בפרויקט השיפוץ כך שהמפקח הניתן במימון עירוני אחראי אך ורק על תכולת העבודה הקשורה לפרויקט השיפוץ.

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

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

בברכה,

מחלקת שיפוצי חזיתות בתים