



רשומות

הצעות חוק

16 במרס 1977

1300

כ"ו באדר תשל"ז

עמוד

232

חוק שיפוט בתים ואחזקה, תשל"ז-1977

חוק שיפוץ בתים ואחזקתם, תשל"ז-1977

1. בחוק זה -

הגדרות

"בית" - כל מבנה וכל חלק ממבנה, הכנוי אבן, בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, המשמש בית מגורים (לרבות בית משותף), בית עסק, בנין ציבורי או כל מטרה אחרת, בין שהוא תפוש ובין שאינו תפוש, ולרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם הבית כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של הבית;

"בעל בית" - הבעל הרשום, ובהכירה או בחכירת משנה לתקופה העולה על חמש שנים - החוכר הרשום או הוכר המשנה הרשום, לפי הענין, ובבית משותף - נציגות הבית המשותף;

"המנהל" - מי שימנה שר השיכון להיות מנהל לענין חוק זה;
"ראש רשות מקומית" - כולל כל אדם אשר ראש רשות מקומית העביר אליו בכתב את סמכויותיו;

"שיפוץ" - כל תיקון ושיפור של בית או חידוש חיצוניותו, לרבות עבודות צביעה, טיח, סידור, סתימה, מילוי, ציפוי, שינוי מקום הצנרת החיצונית, ריצוף, גיבון, תיקוני בניה, עבודות להגנה מפני תלודה, רטיבות או מים, וכן הריסה, החלפה או סילוק של כל דבר הפוגם במראה החיצוני של הבית, ולרבות סידור הגינה בחצר הבית והחזקתה במצב תקין.

2. (א) שר השיכון רשאי, בהתייעצות עם רשות מקומית, להכריז כי אזור בתחום אותה רשות מקומית יהיה אזור שיפוץ; האכרזה תפורסם ברשומות.

אכרזה על אזור שיפוץ

(ב) שר השיכון רשאי לקבוע את הצורך בשיפוץ לגבי חלקים באזור השיפוץ, פרטי השיפוץ ואופן ביצועו.

3. (א) שר השיכון יקבע בהודעה ברשומות, לגבי כל אזור שיפוץ, את שיעור השתתפותו של בעל הבית בהוצאות השיפוץ.

שיעור השתתפות בהוצאות השיפוץ

(ב) על אף האמור בכל חיקוק אחר, רשאי בעל בית של מושכר מוגן לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, לדרוש השתתפותו של הדייר המוגן בשיעור מחצית החלק היהסי הנדרש מבעל הבית לגבי אותו מושכר.

דברי הסבר

נחלתם של מקומות ישוב ותיקים. מצבם המזונוח של הבר תים מכער את החובות ערינו ומהווה פגיעה קשה ברכוש של המשק הלאומי. שעה שהמדינה מוציאה מאות מליונים להקמת שיכונים חדשים, לא נעשה כמעט דבר לשימורם של הבתים הקיימים אשר ניתן להצילם מהרס כאמצעים כספיים קטנים יחסית.

לפי סקר שנעשה עוד בשנת 1968 הגיע מספר יחידות הדיור הטעונות שיפוץ בירושלים, תל-אביב-יפו וחיפה ל-258,900 ב-32,380 בתים. כיום מגיע המספר ל-50 אלף בתים. המצב מהמיר והולך, ובתים רבים נהרסים מהעדר תחזוקה, תיקון ושיפוץ או סידור. תופעה זו אינה מיוחדת לשלוש הערים הגדולות בלבד. אלא היא אף

1 ס"ח תשל"ב, עמ' 176.

4. (א) המנהל, באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, רשאי לשלוח הודעה בכתב לכל בעל בית באזור השיפוץ או בחלקו, הדורשת ממנו לבצע בביתו את עבודות השיפוץ המנויות בהודעה (להלן - הודעת שיפוץ).
- (ב) הודעת שיפוץ תכלול את התנאים, הפרטים והדרכים לביצוע העבודות, את התקופה שבה יש לבצען, ואת חלוקת הוצאות השיפוץ.
- (ג) בעל בית שקיבל הודעה כאמור, חייב למלא אתריה תוך התקופה הנקובה בה.
- (ד) הודעת שיפוץ, התומה בידי המנהל, כמותה כהיתר מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה לביצוע העבודות המנויות בה.
5. (א) המנהל וכל הבאים מכוהו רשאים להיכנס לכל מקום באזור שיפוץ כדי לברר אם ממלאים אחר הוראות חוק זה.
- (ב) לא יפריע אדם למנהל ולבאים מכוהו ולא ימנעם משימוש בסמכויות על פי חוק זה.
6. דרש המנהל מבעל בית בהודעת שיפוץ לבצע עבודות שיפוץ ולא ביצען, או לא ביצען כהלכה, או ביצען שלא לפי התנאים, הדרכים והפרטים שנקבעו בהודעת השיפוץ, או לא השלימן תוך התקופה שנקבעה לכך, רשאי המנהל לבצע בעצמו או על ידי אחר את עבודות השיפוץ הדרושות, ולהייב את בעל הבית בהוצאות השיפוץ, בהתאם לחלקו על פי ההודעה.
7. מסירת הודעה לפי חוק זה תהיה כדיון, אם נמסרה ההודעה לידי האדם שאליו היא מכוונת, או נמסרה במקום מגוריו או במקום עסקו הרגיל או הידועים לאחרונה, לאחד מבני משפחתו הבוגרים, או לכל אדם בוגר העובד או המועסק שם, או נשלחה במכתב רשום הערוך אל אותו אדם לפי מען מקום מגוריו או מקום עסקו הרגיל או הידועים לאחרונה, או הוצגה או הודבקה במקום בולט באחד המקומות האמורים או על הבית הנדון בהודעה.
8. העובר על הוראה מהוראות חוק זה, דינו - קנס 5000 לירות, ובמקרה של עבירה נמשכת, דינו - קנס נוסף 50 לירות בעד כל יום שבו נמשכה העבירה אחרי הרשעתו או אחרי שנמסרה לו הודעה בכתב מאת המנהל.

דברי הסבר

נינו. לפי אומדן והיר מסתכמת ההוצאה הממוצעת לשיפוץ יחידת דיור אחת ב-1,500 עד 2,000 לירות, וקשה להניח כי יימצאו בעלי בתים ודיירים רבים שיוכלו לעמוד במעמסה כזו עת שיידרשו לשפץ את בתיהם. מגמתו של החוק המוצע היא, לחייב ועדי בתים משורתיים (בלשון חוק המקרקעין - נציגות הבית המשותף) להסוך לצורך השתתפות בדמי שיפוץ הבית, כאשר המדינה תשא בחלק מהוצאות השיפוץ. לשם כך מוצע לתקן את סעיף 64 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ולהוסיף הוראה לתקנון המצוי כך שכל

בשנת 1965 עשתה הכנסת צעד ראשון לתיקון המצב בקבלה את החוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 2) תשכ"ה-1965 (ס"ח 461, תשכ"ה, עמ' 215), המקנה סמכות להתקין חוקי עזר בדבר שמירת המראה של חזיתות הבתים, סידון ושיפוץ, ולסיו מוטל הנטל הכספי הכרוך בשיפוץ על בעלי הבתים, ורק בבתיים שחל עליהם חוק הגנת הדייר מותר להטיל חלק מהוצאות על הדיירים.

עד כה התקנה רק עיריית תל-אביב-יפו חוק עזר כזה, אולם ספק רב אם הוא מהווה פתרון לבעיה שלפ-

2 ס"ח תשכ"ה, עמ' 307.

9. המנהל רשאי לאצול לאדם אחר מתפקידו ומסמכויותיו לפי חוק זה. אצילת סמכויות
10. בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969* (להלן - חוק המקרקעין) - חיקון חוק
המקרקעין
- (1) בסעיף 64, בסופו יבוא "לא יירשם הקנון או שינוי בו השולל או מגביל את הוראת סעיף 4 לתוספת";
- (2) אחרי סעיף 4 לתוספת יבוא:
- "הסכון לשיפוצים 4א. נציגות הבית המשותף תחסוך לצרכי שיפוץ הבית בתכנית הסכון שקבע שר האוצר בתקנות לענין זה לפי חוק עידוד החסכון, הנחות ממס הכנסה וערבות למילווה, תשט"ז-1956."
11. שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו, לרבות תקנות בדבר גובה החסכון לגבי סוגי בתים ואזורים. ביצוע ותקנות
12. בית הרשום כבית משותף ביום פרסומן של תקנות כאמור בסעיף 4 לתוספת לחוק המקרקעין, תצטרף נציגותו לתכנית חסכון לפיהן - חוץ ששה חדשים מאותו יום, ודין התשלומים השוטפים לתכנית כאמור כדין הוצאות שסעיף 58 לחוק המקרקעין חל עליהן. הוראת מעבר

ד ב ר י ה ס כ ר

והבניה, תשכ"ה-1965, ומשניתנה - לא יהיה עוד צורך בקבלת היתר מרשויות התכנון לביצוע עבודות השיפוץ. אם לא נתמלאו הוראות הודעה שנתן "המנהל", יהיה בידו (קרי - בידי משרד השיכון) לבצע את עבודות השיפוץ בעצמו, תוך חיוב בעל הבית לשאת בהוצאות הלקו בשיפוץ.

החוק האמור יאפשר ביצוע פעולות שיפוץ ושיקום מבנים בלי שיוטלו אגרות או מסים נוספים על בעלי הבית, כאשר חלקו של המימון נעשה על ידי חסכון. שימור הבתים ומניעת הריסתם יקטין את הצורך להקים בתים חדשים במקום הנהרסים ויתרום לאיכות החיים בערינו.

יש לציין, כי בשנת 1969 הוחק באנגליה חוק שיכון אשר הסמיך את המדינה להשקיע עד כדי 75% מהוצאות השיפוץ של בנינים העתידים לעמוד עוד עשר שנים לפחות.

תקנון של בית משותף יכול לכולל את חובת החסכון האמורה שיעשה באמצעות התשלומים הקבועים של בעלי הדירה לנציגות הבית.

נובה החסכון לסוגי בתים או לאזורים ייקבע על-ידי שר השיכון בתקנות. חסכון כזה יאופשר אם שר האוצר, בחוקף סמכותו לפי סעיף 5 לחוק עידוד החסכון, הנחות ממס הכנסה וערבות למילווה, תשט"ז-1956, יתקין תקנות לתכנית חסכון מיוחדת למטרת שיפוץ בתים, שבה תוכל לחסוך גם נציגות של בית משותף ולא רק יחיד. לגבי בית הרשום כבית משותף ביום תחילתו של החוק, מוצע לקבוע כי נציגותו תצטרף לתכנית חסכון כאמור תוך ששה חדשים מיום תחילת תכנית החסכון.

לפי ההצעה יהיה שר השיכון, בהתייעצות עם הרשות המקומית, רשאי להכריז על אזור בתוך רשות מקומית כעל אזור שיפוץ ולקבוע באיזה חלק מהוצאות השיפוץ ישא בעל הבית, ובבתים משותפים - נציגות הבית, ובאיזה חלק ימומן השיפוץ על ידי אוצר המדינה.

מתן ההודעה לבעלי הבית או לנציגות הבית תיעשה באישור הודעה המקומית לתכנון ולבניה, לפי חוק התכנון

חברי הכנסת ד' קורין, נ' אליעזר וי' תמיר

3 ס"ח תשכ"ט, עמ' 259.
4 ס"ח תשט"ז, עמ' 52.