

חברי נציגות בית נכבדים,

להלן דברי הסבר לביצוע שיפוצים כוללים ברכוש המשותף בעזרת עיריית הרצליה וסניף האגודה לתרבות הדיור.

מבוא

1. ההסבר שיפורט להלן, נועד אך ורק לנציגויות בתים משותפים (ועדי בתים) הרשומים כחברים בסניף האגודה לתרבות הדיור הרצליה.
2. קראו בעיון את דברי ההסבר ופעלו בהתאם להנחיות המפורטות מטה.
3. כדי למנוע אי הבנות, עלינו להדגיש כי השיפוצים הכוללים מיועדים לשיפוץ הרכוש המשותף ולא הרכוש הפרטי.
4. בבית הכולל מספר כניסות ישופצו כל הכניסות (אלא אם כן ניתן להבחין בשוני בין הכניסות וביכולת הטכנית לשפץ רק כניסה אחת, נתון לשקול דעתו של מנהל סניף האגודה).
5. קבלת ההלוואה מותנית בשיפוץ נושאי חובה אותם יש לבצע:

- א. שיפוץ ארבעת הקירות החיצוניים בחומר מתאים.
- ב. שיפוץ קומת העמודים וקומת הביניים בחומר מתאים.
- ג. צביעת כל פריטי נגרות, מסגרות חוץ ותריסים מכל סוג.
- ד. צביעת ותיקון צנרת שבחזיתות לפי הצורך. צביעת מכלי דודי שמש שעל הגג.
- ה. שיקום הגידור ושיקום ריצוף החצר, לפי הצורך.
- ו. שיקום הגינה מסביב לבית.
- ז. שיפוץ חדר המדרגות כולל סידור, צביעה, מעקות, ארונות חשמל וכד'.
- ח. סעיפי חובה נוספים כגון: מרזבים, תיקון מערכת הביוב וכד' יקבעו בהתאם לנסיבות ולצורך.

6. בשום מקרה אין להתחיל בביצוע השיפוצים אלא לאחר קבלת אישור מהנציג המוסמך של סניף האגודה לתרבות הדיור.



אסיפת דיירים

7. החלטה בדבר הצורך בשיפוצים כוללים מחייבת כינוס אסיפת דיירים כללית. אם בבניין יש דירות בבעלות חברות אכלוס ציבוריות (עמידר, חלמיש וכד') או בעלי דירות המתגוררים מחוץ לבניין, יש לזמנם ולהודיע במכתב רשום על כינוס האסיפה(רצוי).

8. הוראות בדבר כינוס האסיפה הכללית:

- ההודעה על כינוס אסיפת דיירים חייבת להיתלות במקום בולט בבית לפחות חמישה ימים לפני מועד כינוסה.
- בהודעה יצוינו התאריך, השעה, המקום בו תתכנס האסיפה וסדר היום המפורט, יש להוסיף גם את המשפט הבא: "חצי שעה לאחר המועד הקבוע תתקיים האסיפה עם כל מספר משתתפים" (טופס דוגמה ניתן לקבל בסניף).
- בתום האסיפה יש לרשום פרוטוקול שיכלול את ההצעות השונות, ההחלטות ומספר המצביעים בעד שיפוץ כולל, החלטה בדבר שיפוץ חייבת להתקבל ברוב דעות המשתתפים באסיפה הכללית.

9. החלטה בדבר הצורך בשיפוצים כוללים מחייבת על פי החוק את כל הדיירים לגבי אותם שיפוצים הנוגעים לשמירה על הפריטים ברכוש המשותפים כפי שהיו בעת גמר הבניה או שנוספו לאחר מכן.

שלבי פעולה

10. כתב כמויות

על מנת לקבוע מראש את היקף העבודה, מעמיד סניף האגודה לתרבות הדיור לרשות נציגות הבית מהנדס אשר יכין רשימת כמויות מפורטת לפני תחילת ביצוע העבודה. הכנת המפרט כרוכה בתשלום של 600 ש"ח עד 13 יחידות דיור. עבור כל יחידת דיור נוספת תוספת של 50 ש"ח. (לפקודת האגודה לתרבות הדיור) כתב הכמויות יימסר לנציגות הבית לשם קבלת הצעות מחיר של קבלנים.

11. הגשת בקשה לקבלת מימון ביניים לשיפוץ כולל

לאחר קבלת החלטה חיובית באסיפת הדיירים ורישום פרוטוקול אסיפה בנושא השיפוצים, תפנה נציגות הבית למשרדי סניף האגודה לתרבות הדיור, לקבלת אישור מימון ביניים לשיפוץ.

12. הצעות מחיר

נציגות הבית תמסור לסניף האגודה לתרבות הדיור 2-3 הצעות מחיר של קבלנים הרשומים בפנקס רשם הקבלנים. כל הצעה תוגש על גבי עותק נפרד של רשימת הכמויות, תהיה חתומה על ידי הקבלן בציון התאריך ואישור רישום הקבלן הנבחר אצל רשם הקבלנים.



13. מהנדס מפקח

המהנדס המפקח יקבע ע"י סניף האגודה לתרבות הדיור .
שכרו של המהנדס המפקח בסך של 2.5% מעלות השיפוץ, ישולם ע"י נציגות הבית והינו תנאי לקבלת מימון ביניים מעיריית הרצליה. (התשלום כולל: נוכחות מהנדס במעמד חתימת ההסכם בין הקבלן לנציגות הבית, פיקוח הנדסי על כל שלבי השיפוץ ומתן תעודת גמר בסיום העבודה).

14. חתימת חוזה

לאחר קבלת האישורים מסניף האגודה לתרבות הדיור ומעיריית הרצליה, ולאחר שנציגות הבית סיכמה עם הקבלן הנבחר על ידה את כל הפרטים לשיפוץ, נציגות הבית תקבע מועד לחתימת חוזה עם הקבלן, בנוכחות המפקח.
חתימת החוזה, בין נציגות הבית לבין הקבלן המבצע, בנוכחות המהנדס, תתבצע במשרדי האגודה לתרבות הדיור סניף הרצליה. המפרט הטכני ורשימת הכמויות יהיו חלק בלתי נפרד מן החוזה בין קבלן השיפוצים לבין נציגות הבית.

15. כיסוי מימון הביניים

כל בעל דירה יחתום על טופס אישור הוראת קבע, יחתום על כתב התחייבות לפירעון התחייבותו (טופס עירוני) ויעביר המחאה אחת לפקודת עיריית הרצליה ללא סכום וללא תאריך כערבון למילוי התחייבותו הכספית.

נציגות הבית תקבל מימון ביניים בגובה סכום ההתחייבויות שיועברו לעיריית הרצליה בלבד.

ההלוואה לדיירים מעיריית הרצליה : 36 תשלומים ללא ריבית וללא הצמדה.

16. מטלות נוספות לנציגות הבית (לפני תחילת עבודות השיפוצים)

- העברת פרוטוקול אסיפת דיירים ופרוטוקול הסכמה לשיפוץ הבית.
- העברת המחאות וההתחייבויות לסניף האגודה.
- העברה לסניף האגודה 2 המחאות דחויים אחת ע"ס 1.25% מעלות השיפוץ והמחאה שניה ע"ס 1.25% מעלות השיפוץ לפקודת המהנדס ללא תאריך, (המחאה הראשונה תימסר לידי המהנדס עם קבלת התשלום עבור השלב הראשון (בה יכלל גם סכום זה) המחאה השניה עם קבלת תעודת גמר והעברת התשלום האחרון לנציגות).
- נציגות הבית תפתח חשבון בנק ע"ש ועד הבית ותעביר לסניף האגודה את פרטי חשבון הבנק.



17. מטלות הקבלן (לפני תחילת עבודות השיפוצים)

• ביטוח עבודות השיפוצים

הקבלן יבטח את עבודות השיפוצים בבית וימסור עותקים מהביטוח, לסניף האגודה לתרבות הדיור ולנציגות הבית.

18. פעילות סניף האגודה

- ❖ אישור הוראת קבע, כתבי ההתחייבות וההמחאה יבדקו, ירוכזו ויועברו למחלקת הכנסות העירייה.
- ❖ לאחר קבלת אישור ממחלקת הכנסות העירייה על קבלת הוראות הקבע, כתבי ההתחייבות וההמחאה ינתן אישור לקבלן להתחיל לבצע את העבודה עם הודעה למהנדס המפקח.
- ❖ בסיום השלב הראשון בעבודה, כפי שנקבע בהסכם השיפוצים, יעביר אחראי שיפוצים את דוח המהנדס המפקח + בקשה לתשלום שלב+סכום התשלום הראשון למפקח+ ריכוז יתרת מימון ביניים של הבית+ אישור מימון ביניים למחלקת תבריים בעירייה.
- ❖ בסיום השלב השני ואילך בעבודה, כפי שנקבע בהסכם השיפוצים, יעביר אחראי שיפוצים את דוח המהנדס המפקח + בקשה לתשלום שלב + ריכוז יתרת מימון ביניים של הבית למחלקת תבריים בעירייה.
- ❖ מעקב אחר הפקדת תשלומים בקופת הנציגות-התשלום יופקד בחשבון הנציגות תוך 40 יום מיום מתן אישור המפקח.
- ❖ קבלת תעודת גמר ותשלום אחרון לנציגות והעברת ההמחאה של נציגות הבית למהנדס המפקח.

בהצלחה.

בכבוד רב,

איציק קבל

מנהל האגודה לתרבות הדיור
סניף הרצליה.

