

הסכם המבנים בשוהם

ההבדלים המהותיים בין עמדת המועצה ב"כתב התחייבות" לבין עמדת ועד ההידברות בנוסח המוצע להסכם זמני

עדכון אחרון: 18.8.2020

הטבלה מתייחסת לעמדת מועצת שוהם כפי שהיא מופיעה ב"בקשת הצטרפות וכתב התחייבות" באתר המועצה [בקישור זה](#), נכון למועד העדכון האחרון של המסמך הנוכחי.

ועד ההידברות של המבנים מזמין את כל תושבי המבנים, כולל אלה שכבר חתמו על ההסכם המוצע על ידי המועצה (אך ישמחו לשפר את תנאיו), וכולל אלה שנוטים להעדיף מאבק ציבורי על פני הידברות עם המועצה, להצטרף לקבוצות הוואטסאפ "מבנים בהידברות" [בקישור זה](#). מדובר בקבוצות "שקטות" המשמשות רק לעדכונים שוטפים מדי פעם על ידי מנהלי הקבוצה.

נושא / סעיף	עמדת המועצה	עמדת ועד ההידברות
כללי	מנוסח ככתב התחייבות חד צדדי של הדיירים ונציגות המבן. הדיירים מוותרים על טענות וזכויות רבות.	הסכם דו צדדי, זמני, הכולל התחייבויות הדדיות של המועצה ושל הדיירים. הדיירים שומרים על מלוא טענותיהם להסדר הקבע, לא מוותרים על זכויות באופן גורף.
מטרת ההסכם	לא מוגדרת.	המטרה ארוכת הטווח היא בהתאם למכתבו של ראש המועצה למנכ"ל משרד הפנים, שלפיו המועצה מחפשת דרך חוקית לטפל במבנים ללא תוספת תשלום מעבר לארנונה . לאור זאת סוכם על קידום ארנונה דיפרנציאלית למבנים. המטרה קצרת הטווח היא כינון הסכם זמני, לתקופת הביניים שעד להסדרת הארנונה הדיפרנציאלית, תוך שכל צד שומר על טענותיו להסדר הקבע.
החזר כספי	לא קיים.	אם ייקבע בעתיד, על ידי גורם משפטי מוסמך, כי חוות הדעת המשפטית של המועצה שגויה במלואה או בחלקה, המועצה תחזיר לדיירים את הסכומים ששילמו לפי ההסכם הזמני בתקופת הביניים.
מבוא + סעיף 1 – הגדרות נציגות מבן	המועצה מבקשת ש"נציגות המבן" תחתום ותחייב בשם כלל דיירי המבן.	אין נציגות חוקית ורשמית לכל מבן. יש נציגות (ועד בית) לכל בניין, ונציגות המבן לצורך ההסכם היא למעשה כל נציגויות הביניים יחד. כמו כן, תפקיד הנציגים בהסכם הוא רק לתקשר עם המועצה, לא לקחת אחריות בשם הדיירים. ההתחייבות היא אישית של כל דייר במבן, על ידי חתימתו האישית בנספח המיועד.
סעיף 2 – שאלת האחריות על השטחים הפתוחים והגדרת השטחים	המועצה מגדירה את השטחים הפתוחים במבן כשטחים פרטיים באחריותם של הדיירים.	לא מקובל . לגישתנו – יש לעשות אבחנה בשאלת האחריות. מדובר בשטחים הפתוחים לציבור הרחב ולכן יש להבחין בין מדרכות, כבישים, מזקי שורשי עצים – באחריות המועצה. ביוב ומים של המבן בלבד! – באחריות הדיירים, וגם זה רק במסגרת ההסכם הזמני.

נושא / סעיף	עמדת המועצה	עמדת ועד ההיבטות
סעיף 3 – הפסקת ההסכם	בניין אחד פורש או מפר – ההסכם עם כלל המבנן יבוטל ויופסקו העבודות.	מקובל – ובלבד שניתנה לנציגות המבנן הודעה על כך, מראש ובכתב, של 30 ימים, על מנת לתקן את ההפרה בתקופה זו. בנוסף - זכות ביטול של ההסכם בכל עת לשני הצדדים, בהודעה מוקדמת של 90 יום מראש.
סעיף 4 – שיתוף פעולה	הצהרת קבלת מידע ונכונות לשתף פעולה עם המועצה.	מקובל.
סעיף 5 – הסכמים קודמים	כתב ההתחייבות מבטל הסכמים קודמים.	ההסכם המוצע על ידי הוועד הינו הסכם זמני, בכפוף לאמור לעיל.
סעיף 6 – אחריות לשטחים פרטיים שאינם פתוחים	המועצה אינה אחראית כלל, לרבות עבודות אחזקה, בכל הקשור לחניונים תת קרקעיים ולשטחים פרטיים שאינם פתוחים.	מקובל עקרונית. עם זאת, ייתכנו מפגעים בשטחים אלה שנבעים מהשטחים הפתוחים שבאחריות המועצה, כגון נזילת מים או ביוב מתשתיות ציבוריות לחניון התת קרקעי. באחריות המועצה לבדוק ולשלול מצב זה כתנאי להסרת אחריותה מהמפגע.
סעיף 7 – אי נוחות	המועצה תבצע העבודות תוך מינימום גרימת אי נוחות לדיירים.	מקובל.
סעיף 8 – תאורה	המועצה שינתה סעיף זה – והיא תמשיך לשאת בעלויות החשמל בשטחים הפתוחים במבנן.	כולל החלפת נורות ואחזקת עמודי התאורה.
סעיף 8 – מדרכות, כבישים וטיפול בשורשי העצים	לגישתה של המועצה – תחזוקה של רכיבים אלה תהיה רק תמורת תשלום נוסף של הדיירים ולא כלולה בהסכם.	לא מקובל. השטחים הפתוחים – פתוחים לכלל הציבור. האחריות המלאה על מדרכות, כבישים ושורשי עצים הינה של המועצה ועל חשבון הארנונה – כולל ביטוח לנזק שייגרם לצד ג'.
סעיפים 9+10 – התמורה	258 ₪ לשנה מכל דייר (21.5 ₪ לחודש). מבקשים תשלום של שנה מראש. מחיר מופחת של 15 ₪ לחודש ל-1000 הראשונים.	התשלום עצמו מקובל - במסגרת ההסכם הזמני בלבד ובכפוף לסעיף החזר הכספי ולזכות לבטל את ההסכם בכל עת , כאמור לעיל. תשלום של שנה מראש - לא מקובל. התשלום ייגבה על ידי המועצה מכל דייר דרך חשבון הארנונה ובמועד חיוב הארנונה, אחת לרבעון.
סעיף 11 – עליית מחירים	אחת לשנתיים ואם יש עלייה בעלויות העבודות.	מקובל – כנגד הצגת תחשיב ומסמכים – מבקשים שקיפות.
סעיף 12 – תוקף ההסכם	לשנתיים. למועצה שק"ד להאריך ההסכם בשנתיים נוספות ואח"כ עוד שנה.	ההסכם זמני - לשנה, בכפוף לזכות הביטול לעיל. יוארך אוטומטית כל שנה מחדש, כל עוד אין החלטה לעניין הארנונה הדיפרנציאלית או כל החלטה חוקית אחרת המסדירה את מעמדו של המבנן או את זכויות וחובות הצדדים.
סעיף 13 – הציבור הרחב בשטחים הפתוחים	התחייבות המבנן לאפשר מעבר בשטחים הפתוחים לציבור רחב.	מוסכם – בכפוף לכך שהמועצה תיקח על עצמה את מלוא האחריות על מדרכות, כבישים ונזקי שורשים – כולל תיקון, אחזקה וביטוח נגד נזקים שייגרמו לצד ג'.

נושא / סעיף	עמדת המועצה	עמדת ועד ההיברות
סעיף 14 – זכות גישה למבן בעת ביצוע עבודות	גישה חופשית למועצה ולקבלניה לשטחים הפתוחים לצורך ביצוע עבודות ותיקונים.	מקובל.
סעיף 15 – תשתיות לרבות מים וביוב	כלל התשתיות – לרבות מדרכות, כבישים, מים וביוב של המבן כולו – הן פרטיות ובאחריות הדיירים.	1. מדרכות וכבישים מוחרגים – ראה לעיל. 2. המועצה תעשה מיפוי של צנרת הביוב והמים בכל מבן שיצטרף להסכם. 3. בתקופת ההסכם הזמני בלבד - אחריות המבן על צנרת שמשרתת את המבן כולו. 4. מובהר כי תשתיות עירוניות שעוברות בשטח המבן – כלומר שמשרתות לא רק את המבן – הן באחריותה המלאה והבלעדית של המועצה. 5. תיקון התשתיות יבוצע על ידי המועצה. המועצה תערוך על חשבונה מכרז, ותיתן יעוץ משפטי ופיקוח. 6. הדיירים ישלמו עלות תיקון תשתיות מים וביוב – בפריסה של 36 תשלומים.
סעיף 15 – ביטוח תשתיות	המועצה תפעל "לעריכת ביטוחים לכיסוי מלוא אחריות הדיירים" לתשתיות, לרבות מים וביוב..	ביטוח לתיקון התשתיות – במסגרת ההסכם הזמני בלבד מקובל שהעלות תהיה על הדיירים (וולונטרי רק למבן שמעוניין לבטח), בכפוף לכך שהמועצה תדאג לערוך את הביטוח ולגבות את הפרמיה מכל דייר בנפרד. ממתינים לבחינת המועצה בעניין זה. ביטוח נזקי צד ג' – על חשבון המועצה, כאמור.
סעיף 16 – אחריות	הדיירים לא יתבעו את המועצה על איכות העבודות.	לא מקובל. אין ויתור על זכויות הדיירים. על עבודות שהדיירים משלמים בגין – המועצה תהא אחראית על איכותן וטיבן.
סעיף 17 – בירור מחלוקות	נושאים כספיים – בית המשפט. נושאים רוחביים – גישור – מגשר על ידי המרכז לשלטון מקומי.	מגשר – ייבחר על ידי מרכז הגישור של לשכת עורכי הדין.
סעיף 18 – הסבת אחריות	המועצה רשאית להעביר את האחריות לביצוע העבודות לתאגיד מטעמה.	מקובל.
סעיף 19 – חוקי עזר	ההתחייבויות כפופות לחוקי עזר.	מקובל.
סעיף 20	אין יחסי עובד מעביד.	מקובל.
סעיף 21	שינוי עתידי בהסכמות הצדדים רק בכתב.	מקובל.
סעיפים 22+23 – איש קשר	איש קשר מטעם המבן.	לצורכי תקשורת עם המבן והתכתבויות בלבד, לא לצורכי לקיחת אחריות כלשהי בשם הדיירים.
סעיף 24	סמכות שיפוט לבתי משפט בתל אביב.	מקובל.