

נוהל הצטרפות להסכם מבננים

1. רקע

בהתאם להחלטת מליאת המועצה המקומית שהם מיום 31.12.2019 מעוניינת המועצה לקבוע את מדיניות הטיפול במבננים השונים ביישוב.

כידוע, קיימים מתחמים שונים שעליהם מספר בתים אשר הוקמו ביישוב על ידי יזמים ואשר הוגדרו ברישומים כ"בית משותף" ו/או מספר בתים משותפים אשר חולקים שטחים פרטיים משותפים יחד. המבננים כאמור, בנויים באופן בו מספר בניינים יוצרים מתחם פרטי אשר בתוכו קיימים שטחים פתוחים, הרשומים בבעלות על שם המבנן הרלוונטי. שטחים אלו בדר"כ כוללים חניות לדיירי המבננים ולצידם שבילים, עצי ושיחי נוי ולעתים מדשאות וגינות.

לאורך שנות קיומו של היישוב, עלו בעיות ותקלות שונות במערכות הקיימות בשטחי המבננים, זאת בין היתר לאור גילן המתקדם של מערכות אלו. מערכות אלו כוללות בין היתר את מערכת הביוב, מערכת המים, התאורה והשטחים הפתוחים ברחבות המבננים.

חשוב לציין כי רחבות המבננים הינן שטחים פתוחים אשר נגישים לכל תושב ולעתים אף משמות למעבר בין שטחים ציבוריים ביישוב, ועל כן מעוניינת המועצה לקדם סטנדרט אחיד בתחזוקת שטחים אלו.

כמו כן, לאור העובדה כי עלויות תיקוני המערכות כאמור נאמדות לעתים באלפי ובעשרות אלפי שקלים, למועצה ישנו יתרון לגודל אשר יוזיל את עלויות תיקוני התשתיות בשטחים אלו.

לפיכך, יוצאת המועצה בפרסום נהל זה בכדי לאפשר לתושבי המבננים השונים ביישוב להצטרף להסכם המבננים החדש שבמסגרתו יעוגנו הסכמות הצדדים.

במסגרת הסכם המבננים החדש מתחייבים תושבי המבננים לתשלום חודשי קבוע בסך של כ-21.5 ₪ (תעריף אשר יתעדכן אחת לשנתיים), ובסה"כ 258 ₪ בשנה עבור כל יחידת דיור (יחידת דיור משמע – כל תת חלקה הרשומה בנסח/י הטאבו של המבנן הרלוונטי), אשר ישולמו בכל שנה מראש על ידי כל תושב. כנגד תשלום דמי השתתפות אלו, תעניק המועצה למבנן המצטרף שירותי שונים כמפורט בהסכם המבננים המצורף.

שירותי המועצה אשר ינתנו בשטחי המבננים יכללו בין היתר: תיקון נזקים בתשתיות המים, ניקיון רחבות המבננים, החלפת נורות בגופי תאורת רחוב ברחבות המבננים, גזם וריסוס, הכל בהתאם לקבוע בהסכם.

בנוסף, רשאים המבננים אשר יצטרפו להסכם לבקש מהמועצה להעניק שירותים נוספים ובהם תיקוני ריצוף, תיקוני גופי תאורה וכיו"ב וזאת כנגד תשלום נוסף.

מובהר כי השירותים הינם רצוניים, על תקן מקבל ונותן שירות, כמפורט בהסכם ובכל סתירה בין האמור לעיל לבין נוסח ההסכם, יקבע נוסח ההסכם.

למען הסר ספק, מובהר כי רק לאחר חתימת הסכם על ידי מורשי החתימה של המבנן ומורשי החתימה של המועצה, יכנס ההסכם לתוקפו ותחל המועצה במתן השירותים.

2. מהו מבנן?

לצורך יישום מדיניותה ביחס למבננים, קבעה מליאת המועצה כי מבננים הרשאים להצטרף להסכם זה חייבים לעמוד בקריטריונים להלן:

- 2.1. בכל מבנן יש לפחות 2 בניינים אשר להם שטח פרטי משותף
 - 2.2. בכל בניין לא פחות מ-6 יחידות דיור (תת חלקות) ולא פחות מ-12 יחידות דיור (תת חלקות) באותו מבנן כאמור בסעיף 2.1 לעיל אך לחלופין, במבנן ישנן לא פחות מ-12 יחידות דיור (תת חלקות) באותו מבנן כאמור בסעיף 2.1 לעיל.
 - 2.3. בשטח המבנן, כאמור בסעיף 2.1 לעיל, קיימים שטחים פרטיים פתוחים אשר הינם נגישים רגלית.
- יובהר כי לצורך הצטרפות להסכם ועמידה בתנאים לעיל, רשאים מספר מבנים צמודים להתאגד יחדיו ולהגיש בקשה משותפת ואולם כל מבנה רשאי להגיש בקשה אחת בלבד.

3. קריטריונים להצטרפות להסכם המבננים:

- 3.1. עמידה בהגדרת מבנן כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- 3.2. צירוף כתב הסכמה חתום על ידי 90% מהדיירים במבנן, וכן צירוף ת"ז+ ספח של כל הדיירים החתומים.
- 3.3. לחלופין, ניתן לצרף הסכמה חתומה על ידי ועד הבית של הבניינים במבנן לפיהם התקבלה החלטה כדין על הצטרפות לנוהל זה.

4. מסמכים שיש לצרף לטופס הבקשה:

- 4.1. הגשת מסמך הבקשה מצורף מטה.
- 4.2. כתב ההסכמה חתום בהתאם לאמור בסעיף 3.2 או 3.3 לעיל.
- 4.3. פרוטוקול ועד בית / אסיפה כללית של המבנן הכולל החלטה על הצטרפות להסכם וכן החלטה על מינוי 2 נציגים שישמשו כמורשי חתימה ונציגי המבנן מול המועצה.

5. מענק עידוד הצטרפות

לצורך קידום פרויקט המבננים ועידוד ההצטרפות אליו, החליטה המועצה על מענק עידוד הצטרפות חד פעמי שנתי בסך ₪ 75 ליחידת דיור אשר ינתן לכל מצטרף למשך שנתיים (ובסה"כ 150 ₪). המענק יקוזז מתוך דמי ההשתתפות במקור.

המענק יינתן ל-1,000 יחידות הדיור - המצטרפות הראשונות להסכם בלבד ובמהלך החודשים ינואר-יולי 2020. לאחר רישום של 1,000 מצטרפים כאמור או לאחר תום תקופת המענק המפורטת לעיל, המוקדם מביניהם, יבוטל מענק העידוד.

הערות:

- (1) ניתן להצטרף להסכם בכל שלב וגם לאחר תקופת המענק כהגדרתה לעיל, בכפוף לעמידה בקריטריונים כמפורט לעיל.
- (2) אין במילוי בקשה משום התחייבות של המועצה לאשר את בקשת ההצטרפות.
- (3) אישור בקשת ההצטרפות ו/או מענק עידוד ההצטרפות כפופה באישור תקציב המועצה

בברכה,

ישראל שטרסברג
גזבר המועצה

שימי אלבאז
מ"מ וסגן ראש המועצה

איתן פטיגרו
ראש המועצה

יוסי בן חיים
מנכ"ל המועצה