

חוק עזר לגבעתיים (הריסת מבנים מסוכנים), התשע"ד-2014

פורסם: חש"מ, 803, התשע"ד (8.4.2014), עמ" 310

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 236, 249, 250, 254 ו-251 לפקודת העיריות, מתקינה מועצת עיריית גבעתיים חוק עזר זה:

הגדרות

- 1. בחוק עזר זה -**
 - "אגרת בדיקה"** - אגרה שתשולם על ידי הבעלים או מי מהם בעבור הבדיקה הראשונית וחווית הדעת הראשונית, אשר בעקבותיה תבוצע, במידת הצורך, בדיקה יסודית;
"אחראי לביצוע עבודה" - אחד או יותר מאלה:
 - (1) בעל ההיתר לביצוע העבודה לפי הוראות כל דין;
 - (2) מי שמוטלת עליו החובה להשיג היתר לביצוע העבודה לפי הוראות כל דין;
 - (3) בעל הבניין;
 - (4) המבצע בפועל את העבודה;
 - (5) האחראי לעבודה, לרבות האדריכל, המהנדס, הקבלן, סוכניהם וכן עובדים המועבדים על ידיהם;
 - "בניין"** - כל מבנה, לרבות מבנה בנוי מאבן, מבטון, מטיט, מברזל, מעצים או מכל חומר אחר, לרבות יסוד, קיר, גג, ארובה, מרפסת, גזוזטרה, כרכוב או בליטה וכן חלק מבניין או דבר המחובר אליו, סוללת עפר, גדר, משוכה או מבנה אחר המקיף או הגודר או המכוון להקיף או לגדור כל אדמה, שטח או חלל לרבות בור, שוחה, תעלה, חפירה, חציבה וכל שינוי של פני הקרקע;
"בעל בניין" - אחד או יותר מאלה:
 - (1) הבעל או החוכר הרשום של הנכס הרשום במרשם המקרקעין המתנהל לפי כל דין, בין שהוא רשום כבעל יחיד בנכס ובין בשיתוף עם אחרים.
 - (2) אדם שהוא הבעל או החוכר של הנכס אף אם אינו רשום כאמור בפסקה (1), בין שהוא הבעל או החוכר היחיד ובין בשיתוף עם אחרים;
 - (3) אדם המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו הנכס היה נותן הכנסה, בין בזכותו הוא ובין כמורשה, כנאמן או כבא כוח;
 - (4) דייר לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, שוכר או שוכר משנה לרבות מחזיק;
 - (5) בעל דירה כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן - חוק המקרקעין);
 - (6) נציגות בית משותף כמשמעותה בסעיף 65 לחוק המקרקעין;
 - "מחזיק"** - אדם המחזיק למעשה בבניין או בחלק ממנו, בין כבעל, בין כשוכר או שוכר משנה ובין בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון;
 - "מפקח"** - עובד עירייה הממלא תפקיד של מפקח על הבנייה או כל מי שראש העירייה מינה אותו להיות מפקח לעניין חוק עזר זה;
 - "מהנדס"** - כמשמעותו בחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991, לרבות עובד העירייה שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו לפי חוק עזר זה, כולן או מקצתן;
 - "נכס"** - בניין, בית או מקרקעין, או כל חלק מהם, בין שהם תפוסים ובין שאינם תפוסים;
 - "העירייה"** - עיריית גבעתיים;
 - "עבודה"** - חפירה, חציבה, וכל שינוי של פני הקרקע, הקמתו של בניין או הריסתו, כולו או מקצתו, הוספה לבניין קיים וכל תיקון בו, לרבות כל עבודה הבאה להסיר את הסכנה לבניין, למחזיקים בו, לציבור ולנכסים הסמוכים לבניין;
 - "ראש העירייה"** - לרבות עובד עירייה שראש העירייה אצל לו מסמכויותיו לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975, לעניין חוק עזר זה, כולו או מקצתו.

חובות בעל הבניין

- 2. בעל בניין יחזיק את בניינו במצב המבטיח את שלום המחזיקים, את שלום הציבור ואת ביטחון הנכסים הסמוכים לבניין.**

עריכת בדיקה

- 3. (א) היה לבעל בניין או למחזיק יסוד סביר להניח כי הבניין עלול לסכן את המחזיקים בו, את הציבור או את הנכסים הסמוכים לו, יודיע למהנדס מיד עם גילוי הסכנה, בצירוף הטעמים לחשש לסיכון וכן בצירוף פרטיו האישיים ויבקש את בדיקת הבניין; ההודעה למהנדס אינה גורעת מחובתו של בעל הבניין להחזקת הבניין במצב המבטיח את שלום המחזיקים, שלום הציבור וביטחון הנכסים הסמוכים.**

- (ב) בעד בדיקת בניין בידי המהנדס לפי בקשה כאמור בסעיף קטן (א) ישלם המבקש לעירייה, בעת הגשת הבקשה, אגרה כמפורט בתוספת.
- (ג) המהנדס, על פי דרישת ראש העירייה, רשאי לערוך, מזמן לזמן, בין בעצמו ובין על ידי מי מטעמו, בדיקה של בניין העלול לסכן את המחזיקים בו, את הציבור או את הנכסים הסמוכים לבניין, ולהגיש חוות דעת לראש העירייה.
- (ד) אם יחליט המהנדס כי יש צורך לערוך את הבדיקה באמצעות מהנדס מומחה - תיערך הבדיקה על ידי המהנדס המומחה על חשבונו של בעל הבניין.
- (ה) בעד ביצוע הבדיקה על ידי המהנדס המומחה בעל הבניין ישלם לעירייה מקדמה בשיעור שנקבע בתוספת; האגרה תשולם בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת המהנדס; ככל שהאגרה לא תשולם והמהנדס, לפי שיקול דעתו, יסבור כי קיים צורך דחוף בבדיקה, העירייה תהיה רשאית לשלם את שכר המהנדס המומחה ולגבותו מבעל הבניין.

דרישה לביצוע עבודות

4. (א) סבור ראש העירייה, על פי חוות דעת שנערכה לפי סעיף 3, כי בניין עלול לסכן את המחזיקים, את הציבור או את הנכסים הסמוכים, רשאי הוא לדרוש בהודעה בכתב מבעל הבניין לבצע את העבודות המפורטות בה באופן ובתוך התקופה שנקבעו בהודעה והוא רשאי לדרוש מבעל הבניין המצאת חוות דעת מהנדס מטעמו, וכן להמציא חוות דעת של מהנדס (קונסטרוקטור) מטעמו, אשר יבדוק את ביצוע העבודות לאחר השלמתן, יאשר כי ביצע ופיקח על כל הפעולות הנדרשות, והבניין אינו מסוכן למחזיקים, לציבור ולבניינים הסמוכים.
- (ב) בעל בניין שקיבל הודעה כאמור, ימלא אחריה; לא מילא בעל בניין אחרי דרישת ראש העירייה לפי סעיף קטן (א) או ביצע את העבודות שלא באופן המפורט בהודעה, רשאית העירייה, במידת האפשר, לבצע את העבודות ולגבות מבעל הבניין את הוצאות הביצוע בצירוף הפרשי הצמדה וריבית; כמו כן רשאית העירייה לגדר ולאטום את החלקים המסוכנים שבבניין אם בעל הבניין לא עשה כן בתקופה הקבועה בהודעה.
- (ג) אין בקבלת הודעה לפי חוק עזר זה, כדי לפטור בעל בניין מקבלת היתר והמצאת מסמכים נדרשים על פי כל דין.

הודעה בדבר מבנה מסוכן

5. סבור ראש העירייה, על פי חוות דעת המהנדס שנערכה לפי סעיף 2, כי בניין נתון במצב שיש בו סכנה ממשית למחזיקים או לציבור או לנכסים הסמוכים וכי בשל כך יש לפנותו, להרסו, לתקנו או לאטמו - יודיע על כך בכתב לבעל הבניין; ההודעה תפרט את זכותו של בעל הבניין להתנגד למתן צו הריסה, תיקון או אטימה, על ידי הגשת השגה, כאמור בסעיף 6.

השגה

6. (א) הרואה את עצמו נפגע מהודעת ראש העירייה לפי סעיפים 4 או 5, רשאי להשיג עליה לפני המהנדס בתוך עשרה ימים מיום שהובאה ההודעה לידיעתו; להשגה כאמור יש לצרף חוות דעת בכתב מאת מהנדס כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958.
- (ב) שוכנע המהנדס כי הבניין אינו מהווה סכנה או סכנה מיידית, ימליץ לפני ראש העירייה, בתוך עשרה ימים, על ביטול ההודעה או על תיקונה, הכול לפי העניין.

צו הריסה, צו תיקון או צו אטימה

7. (א) הוגשה השגה כאמור בסעיף 6 ונדחתה, או לא הוגשה השגה כאמור בתוך 10 ימים מיום שיגור ההודעה, רשאי ראש העירייה, לצוות על ביצוע העבודות הדרושות להריסת הבניין או לתיקונו או לאטימתו, ולגבות את הוצאות הביצוע מאת בעל הבניין, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.
- (ב) עד קבלת החלטת המהנדס ייעצר מניין הימים שבו יש לבצע את העבודות.

סכנה מיידית

8. (א) סבור ראש העירייה, על פי חוות דעת המהנדס שנערכה לפי סעיף 3, כי בניין נתון במצב שיש בו סכנה מיידית למחזיקים או לציבור או לנכסים סמוכים, רשאי הוא לתת צו לסגור מיד את הבניין או כל חלק ממנו או לגדר אותו או כל חלק ממנו או לאטום אותו או כל חלק ממנו, ולצוות על פינויו או על הריסתו המיידית של הבניין או של כל חלק ממנו, או על ביצוע כל עבודה למען הסרת הסכנה המיידית, אף בטרם חלף המועד להגשת ההשגה או בטרם מתן החלטה בהשגה; כמו כן רשאית העירייה לבצע את העבודות הדרושות לשם סגירתו של הבניין, אטימתו או הריסתו ולגבות את הוצאות הביצוע מבעל הבניין בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.
- (ב) לא ייהרס בניין, לפי צו כאמור בסעיף קטן (א), אלא לאחר שהצו הודבק על הבניין או בקרבתו במקום הנראה לעין, זמן סביר, בנסיבות העניין, לפני ביצוע ההריסה.
- (ג) בוצעו עבודות סגירה, אטימה או הריסה בבניין, לא ישנה אדם, לא ירשה ולא יאפשר לאחר מטעמו שינוי במצב הבניין, לרבות כניסה או פריצה לבניין שנסגר, ביצוע עבודה בבניין או שימוש בו, אלא אם כן הוצא היתר כדין ובוצעו
- כל העבודות להסרת הסכנה בהתאם לדרישה שנשלחה על ידי ראש העירייה, ואף התקבל אישור מהנדס-קונסטרוקטור על כך כי הסכנה הוסרה.

מבנה שנקבע כמסוכן

9. ניתנה הודעה בדבר מבנה מסוכן לפי סעיף 5, רשאי ראש העירייה להציב הודעה במקום הנראה לעין במבנה המודיעה לציבור כי המבנה נקבע כמסוכן וכי אין להיכנס לתוכו.

עבודות הגורמות לסכנה

10. (א) המבצע עבודה חייב לבצעה באופן שאינו מסכן את העובדים, את המחזיקים, או את הנכסים הסמוכים למקום ביצוע העבודה או את הציבור ובידי בעלי מקצוע שהוסמכו לביצוע העבודות על פי חוק.
(ב) סבור ראש העירייה, על פי חוות דעת המהנדס, כי עבודה בוצעה או מבוצעת באופן המסכן את העובדים, המחזיקים או הנכסים הסמוכים למקום ביצועה או את הציבור, רשאי הוא לדרוש בהודעה בכתב מהאחראי לביצוע העבודה לנקוט את האמצעים הדרושים למניעתה או להסרתה של סכנה כאמור, באופן ובתוך התקופה שנקבעו בהודעה; כמו כן רשאי ראש העירייה להורות על הפסקת העבודה עד לגמר נקיטת האמצעים כאמור.
(ג) להודעה לפי סעיף קטן (ב) יצורף העתק מחוות הדעת של המהנדס או תמצית של חוות הדעת האמורה.
(ד) סבור המהנדס כי קיימת סכנה מיידית לחיי אדם או לשלום הציבור בשל ביצוע עבודה, רשאי הוא להורות על הפסקה מיידית של העבודה ועל נקיטת האמצעים הדרושים להסרת הסכנה המיידית או למניעתה.

אחריות לביצוע עבודות

11. (א) בעל בניין או אחראי לביצוע העבודה שקיבלו הודעה כאמור בסעיף 10 (ב) או הוראה כאמור בסעיף 10 (ד) ימלאו אחריה.
(ב) לא מילאו בעל בניין או אחראי לביצוע העבודה אחר הדרישה שבהודעה לפי סעיף 10 (ב) או אחר ההוראה לפי סעיף 10 (ד) או ביצעו עבודה או נקטו אמצעים שלא לפי התנאים או המועדים המפורטים בהודעה או בהוראה, רשאית העירייה לבצע את העבודה ולנקוט את האמצעים, ולגבות מבעל הבניין או מהאחראי לביצוע העבודה את ההוצאות.
(ג) לעניין חבות ואחריות לפי חוק עזר זה, יראו כאחראי או חייב, יחד ולחוד, כל אחד מבעלי הבניין; העירייה רשאית להטיל את החבות או את האחריות על כל אחד מהם, לפי שיקול דעתה.

חבר בני אדם

12. (א) נושא משרה בחבר בני אדם חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי חוק עזר זה בידי אותו חבר בני אדם, לעניין סעיף זה, "נושא משרה" - מנהל פעיל, שותף או עובד מינהלי בכיר האחראי לאותו תחום שבו נעברה העבירה.
(ב) נעברה עבירה לפי חוק עזר זה בידי חבר בני אדם, חזקה היא כי נושא המשרה באותו חבר בני אדם הפר את חובתו לפי סעיף קטן (א), אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו.

אישור סכום ההוצאות

13. התעוררה שאלה בדבר סכום ההוצאות שהוציאה העירייה לפי חוק עזר זה, אישור בכתב מאת המהנדס בדבר סכום ההוצאות ישמש ראיה לכאורה לדבר.

סמכות כניסה נכס ובדיקתו

14. (א) ראש העירייה, המהנדס, או המפקח רשאי להיכנס בכל עת סבירה לכל בניין כדי לברר את מצב הבניין, לערוך בירור בשל תלונה בנושא חוק עזר זה, לבצע עבודה ולנקוט את כל האמצעים בהתאם להוראות חוק עזר זה.
(ב) סבור המהנדס כי מצבו של בניין מחייב עריכת בדיקה, רשאי המהנדס לדרוש מבעל הבניין או מהאחראי לביצוע העבודה לבצע את הבדיקה ולהמציא למהנדס את תוצאותיה בתוך התקופה שתיקבע.
(ג) לא יפריע אדם לראש העירייה, למהנדס או למפקח להשתמש בסמכויותיהם או לבצע את תפקידיהם לפי חוק עזר זה.

מסירת הודעה

15. (א) מסירת הודעה לפי חוק עזר זה תהיה כדין, אם נמסרה לידי בעל הבניין, ו/או לידי האדם שאליו היא מכוונת, או אם נמסרה במקום מגוריו או במקום עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה, לידי אחד מבני משפחתו הבורגים או לידי כל אדם בוגר העובד או המועסק שם, או אם ההודעה נשלחה אליו בדואר, במכתב רשום, לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה; תהיה המסירה כדין אם הוצגה ההודעה במקום בולט באחד המקומות האמורים או על הנכס שאליו היא מתייחסת, או הוכנסה לתיבת הדואר הנושאת את שמו של האדם או של העסק או פורסמה באחד העיתונים הנפוצים בתחום העירייה או אם פורסמה בשני עיתונים יומיים בשפה העברית הנפוצים בתחום העירייה.
(ב) הודעה שיש למסרה לפי חוק עזר זה לבעל הבניין או למחזיק בו, יראו כאילו נערכה כהלכה, אם נערכה אליו בתור "הבעל" או "המחזיק" של אותו בניין, בלא כל שם או תיאור נוסף.

אגרה

16. בעד בדיקת בניין בידי המהנדס, ישלם המבקש אגרה בשיעור שנקבע בתוספת; האגרה תשולם עם הגשת הבקשה.

הצמדה למדד

17. (א) שיעור האגרה שנקבע בתוספת, יעודכן ב-1 בינואר בכל שנה (להלן - יום העדכון), לפי שיעור שינוי מדד המחירים לצרכן שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - המדד) לאחרונה לפני יום העדכון לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון שקדם לו.
(ב) סכום האגרה כאמור בסעיף קטן (א) יעוגל לשקל חדש השלם הקרוב.

ביטול

18. חוק עזר לגבעתיים (הריסת מבנים מסוכנים), התשכ"ב-1962 - בטל.

תחולת דינים

19. חוק עזר זה אינו בא לגרוע מהוראותיו של כל דין אלא להוסיף עליו.

תוספת

(סעיפים 3(ב), (ה) ו-16)

האגרה	
<u>בשקלים חדשים</u>	
250	אגרת בדיקת בניין וחווות דעת ראשונית
2,000	אגרת עריכת בדיקת מהנדס מומחה

כ' בשבט התשע"ד (21 בינואר 2014)

רן קוניק
ראש עיריית גבעתיים