

מעליות מקולקלות ועמודים סדוקים: מה עושים כשמגדלי המגורים מתפוררים?

עמודים סדוקים, חזיתות מוזנחות, מעליות מקולקלות תדיר, גינות צחיחות, תשתיות קורסות ומפגעים בטיחותיים - אלה רק חלק מתוצאות התחזוקה הלקויה של מגדלי מגורים ■ אף שכבר לפני עשור הוגשו המלצות של ועדת מומחים בעניין, איש לא טרח לקדם אותן

[גילי מלניצקי](#)

30.01.2018



כינוס לקראת פינוי-בינוי בתל אביב, בספטמברמוטי מילרוד

במשרד הבינוי והשיכון יודעים היטב שעלויות התחזוקה במגדלי מגורים חדשים כפולות ואף יותר מעלויות התחזוקה של בניינים משותפים ישנים. אך הידיעה לא הספיקה כדי שגורם ממשלתי כלשהו ייקח אחריות על התחום וייאבק בחזיתות המתפוררות, עמודי התמך הסדוקים, המעליות המקולקלות והמפגעים הבטיחותיים — תוצאה של תחזוקה לקויה של רביי-קומות למגורים ברחבי הארץ. הרשות להתחדשות עירונית ומשרד השיכון פרסמו אתמול דו"ח חדש, בשיתוף חברת הייעוץ פז כלכלה והנדסה, שבו הם מזהירים מפני תוצאותיה ההרסניות של ההזנחה.

ואולם לא ברור מדוע נזקק משרד השיכון לשבעה בכירים ולצוות של חמישה חוקרים לשם הסקת מסקנות וחיבור המלצות, שכמוהן נכתבו כבר לפני עשור. עוד ב-2005 חיברה פרופ' רחל אלתרמן, שעבדה במרכז לחקר העיר והאזור בטכניון, עבודה דומה עבור מינהל התכנון (שהיה שייך אז למשרד הפנים).

הדו"ח של אלתרמן שפורסם ב-2009, כמו הדו"ח שפורסם אתמול, מתריעים שניהם על בעיות דומות: מגדלים גבוהים מחייבים מערכות הנדסיות יקרות שדורשות תחזוקה רבה, בעלויות שאינן מתאימות לרוב משקי הבית — ובמיוחד לא לבעלי דירות במסלול פיננסינו. אלתרמן טענה בדו"ח שלה כי דרוש פתרון למימון תחזוקת המגדלים, וכי עד למציאת פתרון כזה, מוטב שמגורים במגדלים רביי-קומות יהיו מנת חלקם של מי שמסוגלים לממן את תחזוקתם, כדי למנוע הידרדרות מואצת שתסכן את שלום הדיירים.

המלצותיה של אלתרמן, ובהן גם הצעה להסדיר את תחום חברות הניהול והאחזקה, לא אומצו ולא קודמו. העברת מינהל התכנון לידי משרד האוצר והקמתה של הרשות להתחדשות עירונית השכיחו את הדו"ח, כנראה, והוא נותר להעלות אבק על מדפי משרד הפנים.

המצב הקיים, כמו המחסור הברור בעתודות [קרקע לבנייה](#) בישראל הצפופה ומשבר מחירי הדור, יצרו קואליציה של יזמים, נבחרים ציבור, גופי תכנון ואפילו ארגונים ירוקים, המסכימים כולם על חיוניות הבנייה לגובה. כך למשל, ב-2001 היו רק 3% מהדירות בישראל במגדלים של יותר מ-16 קומות, ב-2011 היו 15% מהדירות ברביי-קומות. ב-2016 התחילה בנייתן של כ-9,000 דירות במגדלים, והבנייה לגובה נעשתה נפוצה גם במקומות שאין בהם צפיפות המצריכה אמצעים כאלה.

כך למשל, הממשלה מקדמת בניית שמונה מגדלים בני עשר קומות המשקיפים לעזה, כחלק מפרויקט מחיר למשתכן בעיר שדרות. גם בנהריה נבנים כיום מגדלים בני יותר מ-16 קומות, המתעטפים במיתוג יוקרתי. אף שההערכות צופות כי האוכלוסייה בישראל תכפיל את גודלה עד 2048 — מחצית מהתושבים יתגוררו עדיין באזור גוש דן. יש חשש כי מגדלים באזורים שבהם מתגוררות אוכלוסיות מוחלשות לא ישרדו את עלויות התחזוקה הגבוהות ועלולים להפוך לסלאמס.

בין 10 קומות	בין 6 קומות	
70,000	14,500	מעליות 
4,500	-	חניון תת־קרקעי 
24,000	8,000	ביטוח 
4,200	-	מערכות ודחסן אשפה 
7,000	-	מערכות כיבוי אש 
110,000	30,000	ניקיון, הדברה וגינון 
60,000	7,000	תשלומי חשמל ומים 
325,000	55,000	סך עלויות לבניין בשנה

לא רואים, לא משקיעים

בניגוד לדו"ח של פרופ' אלתרמן, הדו"ח שפורסם אתמול מציג גם אומדנים כלכליים ממשיים, לרבות מרכיבי עלויות התחזוקה והניהול, ופירוט ההוצאות השונות הכרוכות בתחזוקת מבני מגורים גבוהים. ניכר כי ריבוי המערכות והגידול בשטחים המשותפים מביאים לעלייה משמעותית בהוצאות התחזוקה, עד למאות שקלים בחודש לכל דירה.

עבור רבים, מדובר בהוצאה כבדה המתווספת למשכנתא — ועבור רבים אחרים, שהמירו דירת שיכון בדירה במגדל (במסלול תמ"א 38 או פינוי־בינוי), מדובר בהוצאות כפולות ויותר מאלה שהצריכה דירתם הקודמת.

מהדו"ח עולה כי רוב הסכומים הנגבים מוועדי הבתים מדיירים ברבי־קומות משמשים למימון תחזוקה שוטפת, אך עליהם להתייקר ב-5%–10% כדי לממן כראוי את התחזוקה לטווח ארוך של המערכות ההנדסיות. הזנחת מערכות אלה עלולה להביא לנזקים כבדים בתוך שנים בודדות מרגע האיכלוס.

"לעתים קרובות, בוחרים לקצץ בהוצאות בעלות משקל קטן יחסית, כמו תחזוקת מערכות וביטוחים, בשל הנראות הנמוכה שלהם ומתוך חוסר מודעות לחשיבותן", נכתב בדו"ח. עוד נקבע כי ההוצאה הגדולה ביותר מתשלומי הדיירים מוקצת לניקיון וגינון (25%), התורמים לאיכות החיים אך שוליים מבחינת הכרחיות התחזוקה לטווח ארוך, שרק תגדל עם השנים.

מחברי הדו"ח מצביעים על הסכמי שירות כובלים כגורם המרכזי לעלויות התחזוקה הגבוהות של מעליות. במגדלים רבים רוכשים הקבלנים מעליות מסוג MLR שאין צורך בחדר מכונות עבורן והן מיוצרות בחו"ל לפי הזמנה, והתקנתן פשוטה. המעליות האלה משווקות לקבלנים בתנאים נוחים, אך הן מחייבות התקשרות יקרה, ארוכת טווח ובלעדית מצד הדיירים עם חברת המעליות, שרק היא יכולה להחליף ולתקן את המערכת. מעליות הן המערכת ההנדסית היקרה ביותר לתחזוק במגדלים, ואם תונהג אסדרה בענף תיתכן הוזלה משמעותית לדיירים.

המחברים ממליצים לחייב את הקבלנים או את מוכרי הנכס להציג לרוכשים אומדן של עלויות התחזוקה, כדי שיוכלו להעריך את האטרקטיביות שלו ולבצע השוואה מושכלת עם נכסים אחרים.

● יציאת קרן הזניח / תחזוקת הבניין

● הקמת גוף ציבורי האחראי על תחום תחזוקת מבני מגורים

● אסדרת תחום תחזוקת המבנים: הגדרת חובותיהן של חברות הניהול וקביעת קריטריונים או הליך רישוי

● חיזוק מעמדה של האגודה לתרבות הדיור ומעמד נציגות הבתים המשותפים

● טיפול בשוק הסגור והריכוזי של תחזוקת מעליות ומערכות כיבוי אש, ובהסכמי שירות כובלים

●

פינוי בינוי - האתגר

הגידול בעלויות התחזוקה של הבניינים החדשים, לצד תיעדוף לקוי של הקצאת תקציבים לתחזוקה, מעלים את הצורך במציאת מנגנונים שיסייעו במימון עלויות עתידיות של החלפת מערכות ותיקוני נזקים מהותיים. הבעיות ביישום הגבייה נובעות מהקושי של דיירים לממן את התשלום הנוסף, וכן מהקושי לחייב ועדי בתים וחברות ניהול להקים ולתפעל קרן כזו לאורך זמן — בעיקר לאור תחלופת דיירים. תחשיב שעשו מחברי הדו"ח קובע כי בבניין של 20 קומות ובו 80 דיירים, הסטה של 10% מסכום התחזוקה השוטפת יכולה לייצר קרן של 1.2 מיליון שקל תוך 25 שנה, שתעמוד לרשות הבניין.

רעיון הקמת קרן הונית למבנים עלה כבר לפני שבועיים בדיון בוועדת הרפורמות בסוגיית תחזוקת מבנים ודיירים סרבנים. בדיון הוצע כי הקרן תמומן על ידי יזמי הפרויקטים, או לחלופין השכרת נכס מניב בבניין (דירה או שטח מסחרי) שתספק לקרן הכנסה של כ-3,500 בחודש.

יו"ר ועדת הרפורמות, ח"כ רחל עזריה: "ב-2048 מדינת ישראל תהיה המדינה הצפופה ב-OECD-לכן נדרש מאיתנו להיערך עוד היום, לתכנן בצורה זהירה ולבנות מחדש ולגובה את כל מרכזי הערים הגדולות בישראל. התהליך מתבצע כיום במהירות, וההשלכות של התפוררות המגדלים עלולות להיות חמורות. ועדת הרפורמות יוצרת בימים אלו פתרון שידאג לתחזוקת המבנים בעתיד."

עוד ועדה, עוד המלצות

משרד הבינוי והשיכון הסתמך על הדו"ח של אלתרמן בהכנת הדו"ח החדש, אך במקום להקים צוותי פעולה שייצרו פתרונות אופרטיביים בשטח, בחר המשרד בעיקר להרחיב את ההמלצות.

ניתן היה לצפות מהרשות להתחדשות עירונית, האחראית לאלפי דיירים שתשלומיהם החודשיים צפויים לשלש את עצמם מבלי שמצבם הסוציו-אקונומי ישתנה, תתקצב ותקדם חלק מההמלצות. "עיקר הבשורה היא הגדלת המודעות והנחת הממצאים על השולחן", אמר מקור בכיר במשרד השיכון. "אנחנו יודעים שנדרשות פעולות רגולטוריות ותקציביות."

מלבד ההמלצה להעניק סמכויות טיפול ותקצוב לגוף שיטפל בהמלצות הדו"ח, הנושאים היחידים המקודמים כיום על ידי משרד השיכון הם הכנת הסכמי מדף שיעמדו לרשות בעלי דירות בפרויקטים של פינוי-בינוי, שבמסגרתם היזם יידרש לפרט את עומק סבסוד התחזוקה שיינתן לו, ואת משך תקופת הסבסוד. המשרד מקדם גם דרישה שתופיע בחוק המכר, שלפיה מוכר נכס יחויב להציג את העלות החודשית השוטפת המוערכת.

לדברי יואב וינברג, אדריכל בחברת פז כלכלה והנדסה שהשתתפה בחיבור הדו"ח, "העבודה מצביעה על ההיבטים שדורשים התייחסות בנוגע לעלות ולמנגנוני רגולציה. הכלים שמקדם משרד הבינוי והשיכון יוכלו להביא לשיפור המצב הקיים, אולם כלים אלו לא צפויים להפחית את עלויות התחזוקה של מבנים גבוהים בצורה משמעותית". עוד הוסיף וינברג כי "בצד הצורך בציפוף ערים והבחירה בבנייה גבוהה במקומות המתאימים, יש להשתמש בבנייה מסוג זה תוך הבנת השפעתה על הוצאות הדיירים ועל יכולתם לתחזק את בתיהם לאורך זמן."

יש חקיקה, אין הנחה

החוק לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית נכנס לתוקף באוגוסט 2016, ובו נקבע כי בתוך תשעה חודשים מיום החלתו אמור לקבוע שר הפנים הנחה של עד 100% בתשלומי הארנונה, בגין ההפרש בין שטח הדירה הקודמת לשטח

הדירה החדשה במסלולי פיננסי-בינוי. ההנחה אמורה להינתן לתקופה של עד חמש שנים, מתשלום הארנונה הראשון על הדירה החדשה.

ואולם מאז כניסת החוק לתוקפו עברו 16 חודשים — ועדיין לא נקבעו תקנות. במשרד השיכון טוענים כי "למרות הדיונים שהתקיימו לפני כמה חודשים עם משרד הפנים, ביוזמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, טרם הועברה אלינו טיוטת התקנות לכללי מתן ההנחה". מנגד, במשרד הפנים טוענים: "אנו שוקדים בימים אלה, בשיתוף עם הרשות להתחדשות עירונית במשרד השיכון, על ניסוח תקנות ההנחה בארנונה."