פקודת ההוצאות התפעוליות - BetrKV

גרסה: דצמבר 2003

תקנות קביעת הוצאות תפעוליות (פקודת ההוצאות התפעוליות – BetrKV)

כניסה לתוקף: 1.1.2004

# סעיף 1 הוצאות תפעוליות

1. הוצאות תפעוליות הן ההוצאות שנגרמות באופן שוטף לבעלים או לחוכר לדורות כפועל יוצא מן הבעלות

או מן החכירה לדורות בנכס מקרקעין או בעקבות שימוש שנעשה בהתאם להוראות במבנה, במבנים המשניים, במתקנים, בהתקנות ובקרקע. שירות תחזוקה ועבודה של הבעלים או יורשיו ייקבעו בסכום שהיה משתלם בתמורה לשירות זהה על ידי צד ג', בייחוד קבלן; מס מחזור צד ג' לא ייכלל בחישוב לעניין זה.

1. הוצאות תפעוליות לא יכללו:
2. הוצאות הנדרשות עבור כוח אדם לניהול המבנה והמתקנים, הוצאות פיקוח, ערך עבודת הניהול המסופקת על ידי המשכיר באופן אישי, הוצאות לביקורת מאזנים שנתיים כנדרש על פי חוק או באופן פרטי, והוצאות ניהול העסק (הוצאות ניהול).
3. הוצאות שיש להוציאן בעקבות שימוש סביר לשם שמירה על הקיים, או עקב פגמים בנכס עקב התיישנות, פגעי מזג אוויר, שיש לתקנם באופן שוטף (הוצאות אחזקה ותחזוקה).

# סעיף 2 קביעת ההוצאות התפעוליות

הוצאות תפעוליות במובן סעיף 1 לעיל הינן:

1. חיובים שוטפים על הנכס מטעם הרשויות, בהם כלולים בראש ובראשונה מס מקרקעין;
2. עלויות אספקת מים, בהן כלולים חיובים בגין צריכת מים, היטל צנרת בסיסי, הוצאות שכירות או כל סוג אחר של תשלום על מוני צריכה וכן הוצאות בגין השימוש, כולל כיול והוצאות חישוב וחלוקה, תחזוקת ווסתי מים, הוצאות תפעוליות של מתקני אספקת המים השייכים למבנה וצנרת פיצול כולל חומרים נלווים;
3. עלויות ניקוז, בהן כלולים חיובים בגין תשתיות ביוב למבנה ולקרקע, הוצאות הפעלת מתקן מתאים שאינו ציבורי והוצאות הפעלת משאבת ביוב;
4. הוצאות
5. הפעלת מתקן הסקה מרכזית כולל מתקן פליטה, בהן כלולים חיובים בגין צריכת חומר בעירה ואספקתו, הוצאות חשמל להפעלת המתקן, הוצאות שירות, פיקוח וטיפול במתקן, בדיקה שוטפת של מוכנות לפעולה ובטיחות הפעלה כולל כוח אדם מקצועי הנדרש לשם כך, ניקוי המתקן וחדר ההפעלה, הוצאות מדידה בהתאם להוראות החוק הגרמני לפליטת גזים רעילים, הוצאות השכרה או כל סוג אחר של תשלום בגין מוני צריכה, וכן הוצאות בגין השימוש, כולל כיול והוצאות חישוב וחלוקה; או
6. הפעלת מתקני אספקת חומר בעירה מרכזי, בה כלולים חיובים בגין חומר בעירה שנצרך בפועל ואספקתו, הוצאות חשמל להפעלת המתקן והוצאות פיקוח וניקוי המתקן וחדר ההפעלה; או
7. אספקת חום סחיר בצורה עצמאית, גם ממתקנים במובן סעיף קטן א) לעיל, בה כלולים תמורה בגין אספקת החום והוצאות הפעלת המתקן המקומי המתאים בהתאם להוראות סעיף קטן א; או
8. ניקוי ותחזוקה של מתקני חימום קומתיים ומבערי גז מקומיים, בהם כלולים הוצאות ניקוז נוזלים ושאריות חומרי בעירה במתקן, חיובים בגין בדיקת תקינות ובטיחות תקופתית, כולל שכירת כוח אדם מקצועי לשם כך, וכן הוצאות מדידה בהתאם להוראות החוק הגרמני לפליטת גזים רעילים;
9. הוצאות
10. הפעלת מתקן מרכזי לאספקת מים חמים, בה כלולים חיובי אספקת מים על פי סעיף 2 לעיל, אלא אם כבר נכללו שם, והוצאות חימום המים בהתאם לסעיף 4 סעיף קטן א' לעיל; או
11. אספקת מים חמים סחירים בצורה עצמאית, גם ממתקנים במובן סעיף קטן א) לעיל, בה כלולים תמורה בגין אספקת החום והוצאות הפעלת המתקן המקומי המתאים בהתאם להוראות סעיף 4 סעיף קטן א; או
12. ניקוי ותחזוקה של מתקני חימום מים, בהם כלולים הוצאות ניקוז נוזלים ושאריות חומרי בעירה בתוך המכשירים, חיובים בגין בדיקת תקינות ובטיחות תקופתית, כולל שכירת כוח אדם מקצועי לשם כך;
13. הוצאות הקשורות במתקני ההסקה ואספקת מים חמים
14. במקרה של מתקני הסקה מרכזית על פי סעיף 4 סעיף קטן א' וסעיף 2, אלא אם נכללו כבר בתחשיב שם, או
15. במקרה של אספקת חום סחיר בצורה עצמאית על פי סעיף 4 סעיף קטן ג' וסעיף 2, אלא אם נכללו כבר בתחשיב שם, או
16. במקרה של מתקני הסקה קומתיים ואספקת מים חמים על פי סעיף 4 סעיף קטן ד' וסעיף 2, אלא אם נכללו כבר בתחשיב שם,
17. הוצאות הפעלת מעליות אנוש או מטען,

בהן כלולות הוצאות חשמל להפעלה, פיקוח, תפעול, שמירה ותחזוקת המתקן, בדיקות תקופתיות לתקינות ובטיחות הפעלה כולל שכירת אנשי מקצוע לשם כך והוצאות ניקיון המתקן;

1. הוצאות ניקיון רחוב ופינוי אשפה,

בהוצאות ניקיון רחוב כלולים חיובים הנגבים עבור ניקיון רחובות ציבוריים והוצאות בגין נקיטת צעדים מתאימים בלתי ציבוריים; בהוצאות פינוי אשפה כלולים החיובים הנגבים עבור פינוי אשפה, הוצאות בגין נקיטת צעדים מתאימים בלתי ציבוריים, הוצאות הפעלת מדחסי אשפה, שואבי אשפה, מתקני שאיבת אשפה והפעלת מתקני טיפול באשפה, כולל הוצאות חישוב וחלוקה;

1. הוצאות ניקיון המבנה והדברת מזיקים,

בהוצאות ניקיון המבנה כלולות הוצאות ניקיון שטחים בבניין הנמצאים בשימוש משותף של כל הדיירים, כגון כניסה, מסדרון, חדרי מדרגות, מרתף, חללי קומת כניסה, חדרי כביסה, פיר המעלית;

1. הוצאות גינון,

בהן כלולות הוצאות טיפול בשטחי גינון השייכים לנכס, כולל חידוש צמחים ועצים, טיפול במתקני משחקים, חידוש חול בארגז החול, טיפול בספסלי ישיבה, שבילי גישה וכניסות לבני אדם וכלי רכב אשר משמשים תעבורה שאינה ציבורית;

1. הוצאות תאורה,

בהן כלולות הוצאות חשמל לתאורת חוץ ותאורת שטחים בבניין הנמצאים בשימוש משותף של כל הדיירים, כגון כניסה, מסדרון, חדרי מדרגות, מרתף, חללי קומת כניסה, חדרי כביסה;

1. הוצאות ניקוי ארובות,

בהן כלולים חיובי ניקוי צנרת על פי פקודת ההיטלים התקפה, אלא אם נכללו כבר בחישוב סעיף 4 סעיף קטן א' לעיל;

1. הוצאות ביטוח מבנה וביטוח חובה,

בהן כלולות הוצאות ביטוח המבנה כנגד נזקי שריפה, סערה, מים ונזקים אלמנטריים, ביטוח שמשות, ביטוח חובה למבנה מכל הדלק להסקה והמעלית;

1. הוצאות אב-בית,

בהן כלולים שכר, תשלומי חובה לביטוח לאומי וכל התוספות שוות כסף שהבעלים או יורשיו מעניקים לאב הבית בתמורה לעבודתו, כל עוד אינם נוגעים בתחום הוצאות תחזוקה, אחזקה, חידוש, תיקוני קוסמטיקה, או ניהול בניין; אם שירותים אלו מסופקים על ידי אב הבית, אין לחשב הוצאות בגין שירותים על פי סעיפים 2 עד 10 לעיל ו-16 להלן;

1. הוצאות
2. הפעלת מתקני אנטנות משותפים, בה כלולים הוצאות חשמל להפעלה ובדיקת תקינות שוטפת כולל שכירות כוח אדם מקצועי לשם כך או תשלום דמי שכירות עבור מתקן אנטנות שאינו שייך לבניין, וכן היטלים הנגרמים מכוח חוק זכויות היוצרים עבור שידורי הכבלים; או
3. הפעלת מתקן פיצול כבלים פרטי הקשור לכבלי רשת הפס הרחב; בהן כלולות הוצאות על פי סעיף קטן א' לעיל וכן הוצאות חודשיות שוטפות בגין החיבור הבסיסי לפס הרחב;
4. הוצאות תפעוליות למתקני כביסה,

בהן כלולות הוצאות חשמל להפעלה, פיקוח, תחזוקה וניקיון המתקנים, בדיקה תקופתית לתקינות ובטיחות הפעלה, וכן הוצאות אספקת מים על פי סעיף 2 לעיל אלא אם נכללו כבר שם בחישוב;

1. הוצאות תפעוליות אחרות,

בהן כלולות הוצאות תפעוליות במובן סעיף 1 אשר לא נכללו בפירוט שבסעיפים 1-16 לעיל.