



## דבר המנהל הכללי

בשנים האחרונות, הפך השירות המשפטי הניתן ע"י האגודה למוביל, נצרך משמעותי, עבור כלל לקוחותינו, שמפיקים ממנו תועלת רבה בהתנהלותם היומיומית בבניין.

"ידיעון הזכויות והחובות בבית המשותף", הוא כלי עזר נוסף וחשוב שמציעה לכם האגודה לתרבות הדיור, לניהול נכון ותקין של ענייני הרכוש המשותף.

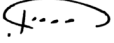
בגירסה המחודשת שערכנו עבורכם, ריכזנו את כל החוקים, הצווים והתקנות הנוגעים באופן ישיר להתנהלות בבית המשותף, החל מבחירת הנציגות באסיפה הכללית ועד לשמירה על השקט וחיי שכנות טובים.

הידיעון מחולק לפי נושאים, כאשר בכל נושא מובא ציטוט מהחוק הרלוונטי, בשילוב שאלות נפוצות, הסברים ודוגמאות כיצד ניתן להתמודד עם הבעיות המתעוררות מעת לעת באותו נושא.

שימוש מושכל בתוכנו, יקל משמעותית על פעילותכם העניפה וההתנדבותית ויתרום רבות להעלאת איכות החיים והסביבה בבית מגורכם.

אני תקווה, כי הינכם מנצלים ואף נהנים ממגוון השירותים וההטבות שמעניקה האגודה ללקוחותיה לניהול ענייני הבית ואחזקת הרכוש המשותף.

לרשותכם בכל עת!

בברכה,  
  
ראובן צדוק  
מנכ"ל



# תוכן עניינים

4	<b>אסיפה כללית של בעלי הדירות</b>
9	נציגות הבית המשותף
12	תקנון הבית המשותף
14	התקנון המצוי (סעיף 64)
19	<b>חוק המקרקעין, פרק ו': בתים משותפים</b>
	<b>הגדרות</b>
20	נשיאה בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף
21	טיפול בסרבני תשלום
23	תיקון עצמי
24	דוח מאזו חצי שנתי
25	בית מורכב
26	התקנת דוד שמש
27	הינתקות ממערכת חימום מרכזית - תקנות ותנאים
32	התאמות לאדם עם מוגבלות
34	המעלית בבית המשותף
40	שינויים ברכוש המשותף ובזכויות בניה (הרחבות)
42	חברות ניהול - מתחזק
44	חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה
49	כבלים בבית המשותף
52	צלחות קליטה ברכוש המשותף
54	חוק למניעת מפגעים
60	תקנות למניעת מפגעים
64	חוק למניעת עישון במקומות ציבוריים
64	טעינת רכב חשמלי



# אסיפה כללית

## כללי

הגוף שמתפקידו לבחור את בעלי התפקידים בבית המשותף הינו האסיפה הכללית. האסיפה הכללית מורכבת מבעלי כל הדירות בבית המשותף. בין השאר בוחרת האסיפה הכללית את נציגות הבית. נציגות הבית חייבת לקיים אחת לשנה אסיפה כללית, לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, אישור החשבונות והסדר עניינים אחרים הנובעים משכנות בבית המשותף. נוסף על האסיפה הכללית השנתית, רשאית נציגות הבית לכנס אסיפה כללית בכל עת שהדבר ייראה לה, והיא חייבת לכנסה, אם דרשו זאת בעליהן של שליש מבעלי הדירות לפחות.

## הודעה על קיום אסיפה כללית

הודעה על מועד קיומה של האסיפה הכללית, מקומה וסדר יומה תימסר לבעלי הדירות ארבעה ימים לפחות לפני המועד. הודעה שהוצגה במקום בולט על פני הבית המשותף או בתוכו (כגון: בחדר המדרגות) רואים כאילו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהוצגה, לפיכך: יש להציג את ההודעה לפחות 5 ימים מראש. להלן דוגמא מוצעת להזמנה לאסיפת דיירים:



תקיים בתאריך \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_.

במקום \_\_\_\_\_

- על סדר היום:
1. \_\_\_\_\_
  2. \_\_\_\_\_
  3. \_\_\_\_\_



אם לא יהיה נוכח מנין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה תתקיים האסיפה בשעה \_\_\_\_\_ באותו יום, ומשנקבע כן, תהיה האסיפה שנתמסרה בשעה האחרת חוקית בכל מספר של משתתפים.



## מהי אסיפה כללית חוקית?

אסיפה כללית חוקית, היא אסיפה שמשותפים בה בעליהן של מחצית הדירות לפחות בעצמם, או באי כח מטעמם. אם לא נוכח מניין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים האסיפה בשעה אחרת באותו יום והיא תהיה חוקית בכל מספר של משותפים ובתנאי, שהדבר צויין בהודעה על קיום האסיפה. לא תדון האסיפה הכללית בנושא שלא נכלל בסדר יומה, אלא אם כל בעלי הדירות הסכימו שהעניין יעמוד לדיון בה.

## ההחלטות שאותן יכולה האסיפה לקבל ברוב דעות

ההחלטות שאותן יכולה האסיפה הכללית לקבל ברוב דעות, למרות התנגדותם של חלק מהדיירים, אלה הן בדרך כלל, החלטות שאינן פוגעות או משנות זכויות ממשיות של בעלי הדירות אלא נוגעות לניהול הרכוש המשותף.

**כגון:** החלטות האוסרות העמדת אופניים ועגלות ילדים בחדר מדרגות, החלטה להחליף את מתקן תיבות הדואר הטעון החלפה, שעות ההפעלה של מערכת ההסקה וכו'. לעומת זאת, אין לפגוע בזכויות של בעלי הדירות אלא בהסכמתם של כל בעלי הדירות.

**שאלה:** בבית משותף התקלקלה המעלית. האסיפה הכללית של בעלי הדירות החליטה ברוב קולות להיענות לדרישתם של הדיירים מהדירות התחתונות שלא לתקן את המעלית, מה על הדיירים מהדירות העליונות לעשות?

**תשובה:** החלטה אשר שוללת מבעלי הדירות שירות מן השירותים שהם רשאים לסמוך עליהם, שעה שרכשו את דירתם באותו בית משותף, היא החלטה המשנה את זכויותיהם של בעלי הדירה ואין לה כל תוקף. הם רשאים, בנסיבות אלה, לדרוש מנציגות הבית שתתקן את המעלית ותחייב בהוצאות את כל בעלי הדירות. אם הנציגות מסרבת, יכול בעל הדירה להגיש תביעה לצו עשה בפני המפקח/ת על רישום המקרקעין אשר יכריע בעניין.



# ספר החלטות בעלי הדירות

(פרוטוקול בחירת ועד בית)

”70. אסיפה כללית (תיקון תשנ”ב)

קבע תקנונו של הבית המשותף הוראות בדבר קיום אסיפה כללית של בעלי הדירות והאסיפה לא נתכנסה במועדה בהתאם להוראות התקנון. רשאי המפקח לכנסה ולקבוע את סדר-יומה והוראות התקנון בדבר אסיפה כללית יחולו כאילו כונסה בהתאם להוראותיו.”

”71. החלטות בעלי הדירות

החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם לתקנון ונרשמה בספר החלטות תחייב כל בעל דירה, בין שהיה בעל דירה בשעת קבלת החלטה ובין שהיה לבעל דירה אחרי קבלתה ספר החלטות יהיה פתוח לעיון בכל עת סבירה לכל בעל דירה.”

בכל בית משותף צריך להתנהל ספר החלטות. בספר זה, ירשמו כל ההחלטות אשר נתקבלו כדין ע”י האסיפה הכללית. החלטה שנתקבלה כדין באסיפה, אך לא נרשמה, לא תחייב את בעלי הדירות. לעומת זאת, החלטה שהתקבלה כדין ונרשמה בספר החלטות תחייב כל בעל דירה, בין שהשתתף באסיפה ובין שלא השתתף בה, בין שהיה בעל דירה בשעת קבלתה ובין שהיה לבעל דירה רק לאחר קבלתה.

**שאלה:** האם אפשר לשנות החלטה שנתקבלה ונרשמה בספר החלטות?

**תשובה:** התשובה היא כן.

**לדוגמא:** האסיפה הכללית החליטה בזמנו שמיתקן ההסקה המרכזית יופעל רק בשעות הערב, החלטה שנתקבלה בעת שמרבית בעלי הדירות באותו בית משותף היו זוגות צעירים, שנמצאו בדירה רק בשעות הערב. כיום המצב שונה, דירות אחדות נמכרו למשפחות שחלקן מצויות בבית בשעות היום, לזוגות אחדים נולדו ילדים ונשים צעירות חדלו לעבוד ונמצאות בבית בשעות היום.

**תשובה:** אפשר איפוא לשנות את ההחלטה קודמת. האסיפה הכללית יכולה להחליט עתה ברוב דעות שההסקה המרכזית תופעל בכל שעות היום, בהתאם לרצונם של מרבית בעלי הדירות.

כמובן שאפשרי מצב הפוך שבו הוחלט בזמנו להפעיל את ההסקה בכל שעות היום ועקב חילופי דיירים נוצר מצב, שאין צורך בהסקה אלא בשעות הערב, ניתן באותה דרך, לשנות את ההחלטה הקודמת.



## פרוטוקול בחירת ועד בית

נא למלא את הטופס בכתב יד קריא וברור

שם הישוב	רחוב	מס'	מיקוד
שכונה	גוש	חלקה	שנת איכלוס

### פרטים על הבית/הכניסה

מספר הכניסות בבית	הפרוטוקול מתייחס לכניסה מס'
סה"כ דירות בכניסה	מספר הקומות בבית
סה"כ יחידות מגורים בבית	מספר היחידות מגורים בבית
מספרים (מחסן/חנות/משרד)	סה"כ יחידות כללי
מהן בעלות	מהן בשכירות ציבורית

פרוטוקול מאסיפת דיירים כללית, שהתקיימה ביום \_\_\_\_\_ השתתפו בה \_\_\_\_\_ דיירים, נעדרו \_\_\_\_\_ דיירים.

### על סדר היום: בחירת ועד בית. לועד הבית נבחרו הדיירים הבאים:

1. יו"ר הוועד גב/מר \_\_\_\_\_ טל: \_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_
2. גזבר הוועד גב/מר \_\_\_\_\_ טל: \_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_
3. חבר בוועד גב/מר \_\_\_\_\_ טל: \_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_
4. חבר הוועד גב/מר \_\_\_\_\_ טל: \_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_

### פרטי חשבון הבנק:

בנק	סניף בנק	מס' חשבון
שם בעל החשבון	כתובת	

### ולראיה באנו על החתום: (חתימת רוב בעלי הדירות שהשתתפו באסיפה)

- |       |       |       |       |     |
|-------|-------|-------|-------|-----|
| _____ | _____ | _____ | _____ | 1.  |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 2.  |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 3.  |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 4.  |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 5.  |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 6.  |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 7.  |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 8.  |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 9.  |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 10. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 11. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 12. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 13. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 14. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 15. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 16. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 17. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 18. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 19. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 20. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 21. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 22. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 23. |
| _____ | _____ | _____ | _____ | 24. |

### הערות:

1. יש למלא את הטופס במקור, העתק אחד ולהחזיתו.
2. יש להדפיס על נייר A/או החלפת ועד הבית או חלק ממנו מיד לסניף המקומי של האגודה לרבות הדיוור או למוקד שירות הלקוחות הארצי של האגודה.
3. לשאלות נוספות, ניתן לפנות למוקד שירות לקוחות \*8484 (מכל טלפון) הפועל בימים א'-ה' בין השעות 08:00-16:00.

## החלטות מישיבה מיום \_\_\_\_\_

הבית המשותף מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_

משתתפים: \_\_\_\_\_ דיירים נעדרו: \_\_\_\_\_ דיירים

- על סדר היום:
1. \_\_\_\_\_
  2. \_\_\_\_\_
  3. \_\_\_\_\_
  4. \_\_\_\_\_
  5. \_\_\_\_\_
  6. \_\_\_\_\_

התייחסות המשתתפים: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- הצבעה בנושא מס' 1: בעד \_\_\_\_\_ נגד \_\_\_\_\_ נמנעים \_\_\_\_\_  
הצבעה בנושא מס' 2: בעד \_\_\_\_\_ נגד \_\_\_\_\_ נמנעים \_\_\_\_\_  
הצבעה בנושא מס' 3: בעד \_\_\_\_\_ נגד \_\_\_\_\_ נמנעים \_\_\_\_\_  
הצבעה בנושא מס' 4: בעד \_\_\_\_\_ נגד \_\_\_\_\_ נמנעים \_\_\_\_\_  
הצבעה בנושא מס' 5: בעד \_\_\_\_\_ נגד \_\_\_\_\_ נמנעים \_\_\_\_\_  
הצבעה בנושא מס' 6: בעד \_\_\_\_\_ נגד \_\_\_\_\_ נמנעים \_\_\_\_\_

הוחלט: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

האסיפה נוהלה ע"י: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_





## נציגות הבית המשותף

### תפקידיה של נציגות הבית

נציגות הבית, המונה בין חבר אחד ועד חמישה, אחראית על ניהולו התקין של הבית המשותף, אחזקת הרכוש המשותף וניהולו השוטף וביצוע של כל התיקונים הדרושים לאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף. נציגות הבית מחויבת לבצע את כל התיקונים הדרושים ברכוש המשותף, שאי ביצועם, עלול לפגוע באיזה מדירות הבית או בערכו. נציגות הבית משמשת גם כמורשת של כל בעלי הדירות בכל עניין הנוגע לאחזקתו התקינה ולניהולו השוטף של הבית המשותף. נציגות הבית זכאית בעניינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי או בכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות (ראה סעיף 69 לחוק המקרקעין).

הנציגות חייבת לנהל ספר הכנסות והוצאות, לערוך דין וחשבון כספי אחת לשנה חודשים ולהציגם בפני האסיפה השנתית הרגילה. הכנסות הנציגות יופקדו לחשבון בנק על שם נציגות הבית המשותף בלבד.

### כיצד נבחרת הנציגות?

נציגות הבית נבחרת באסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשותף. החוק קובע, כי לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול ענייני הבית המשותף וזו נבחרת ע"י האסיפה הכללית, יש לזמן את האסיפה כדין ולציין בסדר יומה את קיום בחירת נציגות הבית. תקופת כהונתה של הנציגות היא מאסיפה כללית רגילה אחת עד לאסיפה הכללית הרגילה הבאה, (אם התקנון אינו קובע אחרת) בה נבחרת הנציגות.

האגודה לתרבות הדיור ממליצה, כי כל אחד מבעלי הדירות בבית יכהן בתפקיד הנציגות לפי התור, כך שחלוקת הנטל תתחלק בין בעלי הדירות, אם כי, אין אפשרות חוקית לחייב בעל דירה לכהן כחבר בנציגות.

### העדר נציגות

אם לא ימצאו בעלי דירות שיהיו מוכנים לכהן כחברי הנציגות, ממליצה האגודה לתרבות הדיור לדיירים לפנות לסניף המקומי (הסניף מצוי בדרך כלל בבניין הרשות המקומית) ומנהל הסניף יסייע להם בבחירת הנציגות ובהדרכתה. שאם לא כן, יכול כל אחד מבעלי הדירות לפנות ללשכת המפקח/ת על רישום המקרקעין, שיהא רשאי למנות נציגות ממונה אשר תכהן בתפקיד זה.



## התקשרות עם נותני שירותים

נציגות הבית רשאית, להתקשר עם נותני שירותים שונים - שירותים הקשורים באחזקת הרכוש המשותף וניהולו השוטף. כאשר מדובר בנותני שירותים קבועים כגון: מנקה או גנן, חייבת הנציגות להסדיר את תשלומי הביטוח הלאומי עבור אותם נותני השירותים, מאחר ובדרך כלל הם ייחשבו כעובדים של נציגות הבית ויחולו עליהם כל אותם הדינים החלים על עובד כאשר מתקיימים יחסי עובד ומעביד. יש להדגיש כי אם מתקיימים יחסי עובד מעביד על נציגות הבית להנפיק תלוש שכר לעובדים כגון: גנן, או מנקה. בנוסף יש לשלם לעובדים בבית המשותף את כל תשלומי החובה לרבות מס הכנסה (אם השכר עובר את התקרה) פנסיה וכן דמי הבראה וכן פיצויי פיטורין במקרה שמפטרים את העובד (ובד"כ הפיצויים יחושבו על בסיס משכורת חודשית כפול מספר שנים שעבד העובד/ת). כאשר מדובר בחברה קבלנית הנותנת שירותים תמורת חשבונית, במקרה כזה, חובת התשלומים חלה על החברה.

נותני שירותים אלו, עלולים להיפגע בזמן עבודתם בתחום הבית או אפילו בדרך לעבודה או ממנה ואם לא יהיו מבטוחים במסגרת הביטוח הלאומי, עלולים בעלי הדירות להיתבע לתשלומי פיצויים. במקרה של פגיעה, עלולה הנציגות להיתבע לשאת בסכומים גבוהים שאינם עומדים בכל יחס לתשלומים שיש להפריש עבור אותם עובדים למוסד לביטוח לאומי.

### 65". נציגות הבית המשותף

**לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול ענייני הבית המשותף, הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון.**

המושג נציגות מוכר ע"י רוב הדיירים בשם "ועד הבית". תקופת כהונתה של הנציגות היא מאסיפה כללית רגילה אחת עד לאסיפה הכללית הרגילה השניה, אם התקנון אינו קובע אחרת, יקיימו בעלי הדירות אסיפה כללית רגילה אחת לשנה.

**שאלה:** אדם נכנס לגור בבית משותף ומצא, כי איש אינו מקפיד בו על ניקיון החצר והכניסה, אלא כל בעל דירה דואג לניקיון המדרגות שבקרבת דירתו. כשביקש לפנות ל"ועד הבית", נאמר לו שאין לבית נציגות כלל וכי אומנם לפני שנים נבחרה נציגות אלא שהיא "התפרקה בגלל סכסוכים".

מה יכול אותו אדם לעשות כדי לשנות את המצב?

**תשובה:** מאחר שלפי החוק חייבת להיות נציגות לבית המשותף וזו נבחרת רק בהתאם להוראות המפורטות בחוק ו/או בתקנון הבית המשותף, יהיה על האיש לבדוק בפנקס הבתים המשותפים אם אומנם נרשם תקנון מיוחד לאותו בית.

**שאלה:** בדק האיש את התקנון (אם מצא כאמור תקנון כזה) ולא מצא בו התייחסות לבחירת נציגות, מה עליו לעשות?



## תשובה:

1. יפנה לחברי הנציגות האחרונה, שהייתה בבית ויעמיד אותם על כך, שהם חייבים לפי החוק לכנס אסיפה כללית כדי לבחור נציגות לבית.
2. אם ישיבו הללו פניו ריקם, ישתדל לגייס תמיכה לדרישתו אצל בעליהן של שליש מן הדירות לפחות.
3. אם יצליח לגייס תמיכה כזו, יגישו יחדיו דרישה לנציגות האחרונה להועיד אסיפה כללית.
4. אם תוך 14 יום מיום הדרישה לא תתכנס האסיפה, רשאים הוא וחבריו להועיד את האסיפה הכללית בעצמם.
5. באסיפה זו, יוכלו לבחור בנציגות חדשה ולהטיל עליה את ניהול ענייני הבית המשותף, נציגות זו תהיה הנציגות החוקית.

אם לא ימצאו מבין בעלי דירות מי שיהיו מוכנים לשתף איתו פעולה בהרכבת נציגות לבית, יהיה רשאי הוא לפנות אל המפקח/ת על רישום המקרקעין ולבקש ממנו/ה להועיד אסיפה כללית לשם בחירת הנציגות. אם לא נבחרה נציגות באסיפת הדיירים אשר כונסה על ידי המפקח/ת על רישום המקרקעין, או-אם לא היתה אפשרות מעשית לעשות כן - למנות נציגות שלא מבין בעלי הדירות, רשאי/ת המפקח/ת בעצמו/ה למנות נציגות מבין בעלי הדירות בבית המשותף, לפי שיקול דעתו/ה. כמו-כן, רשאי/ת המפקח/ת לקבוע לנציגות זו שכר שישולם לה על ידי בעלי הדירות. כאמור, הסמכות למנות נציגות היא בידי המפקח/ת לא רק במצב שבו לא נבחרה נציגות או שהנציגות אינה פועלת, אלא גם בשלב של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים.

### ”69. הנציגות - מורשה של בעלי הדירות

הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל עניין הנוגע לאחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף והיא זכאית בעניינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות.”

**לדוגמא:** בבית משותף מועסק גנן, נציגות הבית מעוניינת לפטרו, האם רשאית נציגות הבית לפטר את הגנן בלי לקבל תחילה את הסכמתם של כל בעלי הדירות?  
תשובה: נציגות הבית רשאית לפטר את הגנן על דעת עצמה ורק אם תתקבל החלטה אחרת באסיפה כללית של בעלי הדירות באותו עניין, תפעל הנציגות בהתאם להחלטה. הנציגות, כמורשה של כל בעלי הדירות, רשאית לפעול בשמם בענייני אחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף, להתקשר בחוזים ולנהל הליכים משפטיים. כל זאת, בתנאי, שמעשיה אינם מנוגדים להחלטות שנתקבלו באסיפה הכללית.



## תקנון הבית המשותף

### דברי הסבר

לכל בית משותף, חייב להיות תקנון אשר מסדיר את היחסים המשפטיים בין בעלי הדירות בכל הנוגע לזכויותיהם וחובותיהם בבית המשותף והרכוש המשותף. אם לא נרשם תקנון מיוחד או מוסכם יחול על הבית המשותף התקנון המצוי.

חוק המקרקעין קבע בסימן ג' הוראות לעניין התקנון והכל על פי מה שיפורט להלן:

### סימן ג': ניהול הבית המשותף

#### ”61. תקנון

בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף.”

התקנון הוא מסמך מחייב כמו חוזה, אשר בו מוסדרים ענייני הבית המשותף והוא ניתן לרישום גם כאשר כל הדירות בבית המשותף נמצאות בבעלותו של אדם אחד. **לדוגמא:** קבלן פלוני רכש מגרש ובנה עליו בית. עוד בטרם מכר את הדירות שבבית לקונים, הוא רשם את הבית כבית משותף. עם רישום הבית כבית משותף יחול עליו התקנון המצוי, אולם הקבלן רשאי לרשום גם תקנון מוסכם או מיוחד אחר, כרצונו. על-כן, בכל מקרה של רכישת דירה רצוי לבדוק אם אומנם נרשם תקנון שונה מהתקנון המצוי. ניתן לבדוק זאת בלשכת רישום המקרקעין שבו רשום הבית המשותף. המפקח/ת על רישום המקרקעין רשאי/ת למנות נציגות זמנית לבית משותף, המתמנה ע”י המפקח בעת מתן צו לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים. הנציגות חייבת לכנס אסיפה כללית של בעלי הדירות תוך שלושה חודשים מיום רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים כדי לבחור את הנציגות הראשונה לפי התקנון.

#### ”62. תקנון מוסכם

(א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם ואין לקבוע



הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.

- (1א) הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145.
- (ב) לעניין סעיף קטן (א), "בעל דירה" - לרבות המחכיר בדירה המוחכרת בחכירה לדורות ומחכיר-המשנה בדירה המוחכרת בחכירת-משנה לדורות.
- (ג) תקנון וכל שינוי בו ניתנים לרישום, ומשנרשמו, כוחם יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן."

משתמע מהוראה זו, כי רוב בעלי הדירות המחזיקים ב-2/3 ברכוש המשותף רשאים לשנות את התקנון, אולם כוחו של הרוב מוגבל בשני מקרים כדלקמן:

1) אין לפגוע בזכויות ואין להטיל חובות או תשלומים על בעלי הדירות, אחרים מאלה שפורטו בחוק ושלא בהסכמתם המפורשת של כל בעלי הדירות.

2) אין להצמיד חלק מן הרכוש המשותף לדירה אלא בהסכמה מפורשת של כל בעלי הדירות.

**לדוגמא:** בבית בו נמצאות חמישים דירות, הסכימו 49 בעלי דירות, כי חלק מן הגינה יוצמדו לדירה מסויימת אולם דייר אחד התנגד.

**תשובה:** ההחלטה אינה תקפה.

בניה ברכוש המשותף היא פגיעה בזכויות הקנייניות של בעלי הדירות ועל כן, אין לבנות ברכוש המשותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות.

**לדוגמא:** מה דינו של דייר שהתחיל לבנות קומה נוספת על הגג, או מה דינו של דייר המוסיף מרפסת לדירתו מבלי לשאול איש?

**תשובה:** במקרה כזה, יש צורך לבדוק מה קובע התקנון של הבית המשותף. אם התקנון החל על הבית המשותף הוא התקנון המצוי המופיע בתוספת לחוק, הרי שאין להתיר לו לבנות על הגג ללא הסכמת יתר כל בעלי הדירות.

אולם, אם קבוע בתקנון שמלבד הצמדת הגג לדירה מותר לבעל הדירה גם לבנות על הגג אזי הוא פועל בגדר החוק. מן הראוי לוודא שבתקנון המתיר לבעל דירה לבצע תוספת בניה יוגבל משך הבניה לתקופה מוגדרת, כדי למנוע תקופת בניה ממושכת והפרעה לניהול התקין של החיים בבית המשותף.

את תקנון הבית רשאי לקבל כל המעוניין בכך בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) שבתחומה רשום אותו בית לפי מספר הגוש והחלקה של הבית.



כל המעוניין, רשאי לעיין בתקנון שנרשם ולכן כל אדם העומד לרכוש דירה בבית משותף טוב יעשה, אם יבדוק מראש אם נרשם תקנון מיוחד לאותו בית ואם כלולה בו הוראה המגבילה אותו בדרך כל שהיא. עוד יצוין, כי בכל מקרה של בניה, יש לקבל תחילה היתר בניה מהרשות המקומית.

”64. התקנון המצוי

מקום שלא נרשם תקנון לפי סעיף 62, ובמידה שאין בתקנון שנרשם הוראה בנדון, יראו את התקנון המצוי שבתוספת כתקנון שנרשם על ידי בעלי הדירות.”

עם הרשמו של הבית המשותף נרשם גם התקנון, אולם ניתן גם לשנות את הוראות התקנון ברוב של 2/3 מפעם לפעם. בעלי הדירות רשאים להסכים ביניהם בכל דבר ועניין הנוגע לזכויותיהם וחובותיהם ברכוש המשותף, השימוש בו וההשתתפות בהוצאות אחזקתו וניהולו. על-כן, רשאים הם להגיע להסכם בכל העניינים הללו ולרשום לבית תקנון מוסכם.

אם בחרו בעלי הדירות שלא לערוך ביניהם תקנון מוסכם או שבתקנון המוסכם שערכו לא הוסדרו העניינים הבסיסיים, הרי שבמקרה כזה יחולו על אותו הבית הוראותיו של התקנון המצוי, שזהו התקנון הנמצא בתוספת לחוק המקרקעין והוא חל על אותם בתים שלא ערכו לעצמם תקנון מוסכם משלהם, או תקנון מיוחד.

גם לאחר שנרשם הבית המשותף, רשאים בעלי הדירות בכל עת לשנות את הוראות התקנון ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשעור שלא פורשו בחוק המקרקעין אלא בהסכמתם המפורשת. (ראה סעיף 12 ב' לתקנון המצוי).

### התוספת (סעיף 64) נוסח התקנון המצוי של בעלי הדירות בבית משותף

הגדרות

1. בתקנון זה -

”בעל דירה” - לגבי דירה שהוחכרה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים - החוכר או חוכר-המשנה, לפי העניין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלעניין התקנון לא יראו אותם כבעלי-דירה;



**"רכוש משותף"** - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי-מדרגות, המעליות, המקלטים וכן, מתקני ההסקה או המים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת.

### **שינויים ותיקונים בדירה (תיקון התשמ"ד)**

2. (א) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לעניין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" - לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהייתה בעת גמר הבניה.

(ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת.

(ג) כל שינוי או תיקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו.

### **הזכות לתבוע תיקונים (תיקון התשל"ז)**

3. (א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי-ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה.  
בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי-ביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון.

### **עבודות לבדק הרכוש**

4. (א) בעל דירה חייב להרשות שיבוצעו בדירתו העבודות ההכרחיות לאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות ובני-אדם הפועלים בשמה להיכנס לדירתו ולבצע בה עבודות כאמור.

(ב) פגעו העבודות האמורות בדירה, חייבים בעלי כל הדירות להשתתף בהוצאות החזרת המצב לקדמותו בשיעור שבו הם משתתפים בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף.



## אסיפה כללית רגילה

5. (א) בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי הנציגות, אישור חשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף.  
(ב) הנציגות תקבע את מועד האסיפה הכללית ותועיד אותה; האסיפה הראשונה תתקיים תוך 3 חודשים מיום רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים; לאחר זאת, תתקיים האסיפה לא יאוחר מחמישה-עשר חודש מיום האסיפה הקודמת.

## אסיפה כללית שלא מן המניין

6. (א) נוסף על האסיפות הכלליות לפי סעיף 5 רשאית הנציגות להועיד אסיפה כללית כל אימת שהדבר ייראה לה והיא חייבת להועידה, אם דרשו זאת בעליהן של שליש מן הדירות לפחות.  
(ב) לא הועידה הנציגות אסיפה תוך ארבעה-עשר יום מהיום שהוגשה לה דרישה כאמור בסעיף-קטן (א), רשאים בעלי הדירות שדרשו זאת להועיד את האסיפה.

## כינוס אסיפה

7. (א) הודעה על מועד קיומה של האסיפה הכללית ומקומה תימסר לבעלי כל הדירות ארבעה ימים לפחות לפני המועד.  
(ב) הודעה שהוצגה במקום בולט על פני הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהוצגה.  
**הערת האגודה:** מומלץ שלא לזמן אסיפה באמצעות אפליקציית ווטסאפ. ניתן גם להודיע במייל או פקס.

## המניין באסיפה

8. (א) רואים אסיפה כללית כחוקית אם הודעה על קיומה נמסרה כאמור בסעיף 7 והשתתפו בה בעליהן של מחצית הדירות לפחות, בעצמם או על ידי באי-כוח.  
(ב) ההודעה על קיום האסיפה הכללית יכול שתקבע שאם לא יהיה נוכח מנין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים האסיפה בשעה אחרת באותו יום ומשנקבע כן, תהיה האסיפה שנתכנסה בשעה האחרת חוקית בכל מספר של משתתפים.





## סדר היום באסיפה

9. (א) ההודעה על מועד האסיפה הכללית תפרט גם את סדר-יומה.  
(ב) בעל דירה רשאי להוסיף נושא לסדר-יומה של האסיפה, ובלבד שהודעה על כך תימסר לבעלי כל הדירות האחרות יומיים לפחות לפני מועד האסיפה בדרך שנמסרת הודעה על מועד קיומה של האסיפה הכללית.  
(ג) לא תדון האסיפה הכללית בנושא שלא נכלל בסדר-יומה, אלא אם כל בעלי הדירות הסכימו שהעניין יעמוד לדיון בה.

## יו"ר ומזכיר האסיפה

10. האסיפה הכללית תבחר יושב-ראש ומזכיר האסיפה.

## דחיית האסיפה

11. יושב-ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שייראה לו והוא חייב לדחותה אם דרשו זאת רוב הנוכחים באסיפה.

## החלטות

12. (א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות.  
(ב) החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא עם הסכים לה.

## הצבעות

13. (א) ההצבעה באסיפה הכללית תהיה בהרמת-ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים, תתקיים הצבעה בקלפי.  
(ב) בהצבעה זכאי בעלה של כל דירה לדעה אחת.  
(ג) היו הדעות שקולות, יכריע יושב-ראש האסיפה.



## באי-כח

14. (א) כל בעל דירה רשאי להשתתף באסיפה הכללית ולהצביע בה בעצמו או על ידי בא-כוח.
- (ב) בא-כוח שנתמנה לייצג בעל דירה באסיפה הכללית יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב-מינוי חתום בידי בעל הדירה שמינה אותו.
- (ג) בעל דירה שהוא תאגיד ישתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא-כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה בידי המנהל או המזכיר של התאגיד, המאשרת שבא-כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו תשמש ראייה חותכת לכך.
- (ד) היה לדירה יותר מבעל אחד, ימנו הבעלים אחד מהם, או אדם אחר, כבא-כוחם באסיפה, בא-כוח שנתמנה כאמור יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב-מינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.

## הנציגות

15. (א) האסיפה הכללית הרגילה תבחר בנציגות בת חבר אחד או יותר, אך לא יותר מחמישה חברים; בנציגות של יותר מאחד ייבחר אחד מחבריה כגזבר.
- (ב) אסיפה כללית שלא מן המניין רשאית להחליף את הנציגות, לשנות את הרכבה, או להשלימה, אם ירד מספר חבריה מכל סיבה שהיא. נקבע מספר חברי הנציגות ומספר חבריה ירד מכל סיבה עד למטה ממספר זה, יועידו חברי הנציגות הנשואים, תוך עשרה ימים, לקיים אסיפה כללית שלא מן המניין לשם השלמת הרכב הנציגות.
- (ג) תקופה-כהונתה של הנציגות, כולל חבריה שנבחרו לפי סעיף-קטן (ב), היא עד לבחירת הנציגות החדשה באסיפה הכללית הרגילה הבאה.
- (ד) החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות; היו הדעות לגבי הצעה מסוימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.

## חשבונות

16. (א) הגזבר יקבל חשבון לכל הוצאה, ימסור קבלה לכל הכנסה וינהל ספר הכנסות והוצאות; הגזבר יביא לאישור האסיפה הכללית הרגילה את הספר וכן יביא עמו את החשבונות והקבלות שקיבל, העתקי הקבלות שמסר והמסמכים הנוגעים להם.
- (ב) הגזבר יערוך דין וחשבון כספי אחת לששה חודשים, הדין וחשבון יכלול גם את פירוט ההשקעות של ההכנסות שהצטברו.
- (ג) בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי.
- (ד) הגזבר יפקיד את ההכנסות בחשבון בנק על שם הבית המשותף.
- (ה) שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל ביום 1 בינואר, ותסתיים ביום 31 בדצמבר של אותה שנה; שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים ותסתיים ביום 31 בדצמבר הראשון שלאחר יום הרישום.



## חוק המקרקעין פרק ו': בתים משותפים סימן א': הוראות כלליות

"52. בפרק זה, וכן בסימן ד' לפרק ט' -

"בית" - מבנה של קבע ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה;  
"דירה" - חדר או תא או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;  
"בית משותף" - בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים;  
"בעל דירה" - לגבי דירה שהוחכרה לדורות - החוכר לדורות או חוכר המשנה לדורות, לפי העניין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלעניין פרק זה לא יראו אותם כבעלי-דירה;  
"רכוש משותף" - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן, מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת."

פנקס הבתים המשותפים מנוהל בכל אחת מלשכות רישום המקרקעין בה נרשמים הבתים, אשר נמצאו ראויים להרשם כבתים משותפים.  
בית משותף יכול שיהא מורכב ממבנה אחד או יותר. הרישום בפנקס הבתים המשותפים נעשה על פי צו רישום שניתן על-ידי המפקח על רישום המקרקעין הממונה על לשכת הרישום שבאזור פעולתה נמצא הבית.

בצו הרישום מפרט המפקח: את מספר הדירות בבית המשותף, שטח הרצפה של כל דירה (נטו) במ"ר, מספר הגוש והחלקה בתשריט של הבית, מספר חלקת-המשנה של הדירה, מספר חלקת המשנה של הרכוש המשותף, חלקים מסוימים ברכוש המשותף הצמודים לכל דירה, שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירות (אם ישנם כאלה), אזכור על רישום תקנון מוסכם כמשמעותו בסעיף 62 לחוק (אם נערך הסכם בין בעלי הדירות והוגש לרישום יחד עם הבקשה לרישום הבית או לאחר מכן), שמות הבעלים שלהם זכויות קנייניות בדירות ושעבודים שונים.

בעל דירה או מי שרכש את הדירה והיא נרשמה על שמו וכן מי שחכר דירה לדורות. הצמדת מבנה, אפשר לעשות רק על ידי קביעה בתקנון מוסכם, שיערך וירשם יחד עם צו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או לאחר מכן.



**לדוגמא:** אדם שרכש דירה בבית משותף, הרשומה כחלקת משנה אחת, ועשה בה שינויים אשר הכשירו חלק ממנה לשמש משרד, אין בכך מבחינת החוק כדי להפוך את הדירה האחת לשתי דירות, שכן הרשום בפנקס הבתים המשותפים הוא שקובע, אם המדובר הוא בדירה אחת או שתיים וכל עוד לא תוקן הרישום, הרי זו דירה אחת.

### ”57. החלק ברכוש המשותף

- (א) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור אחר, בחישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה.
- (ב) בחישוב שטח הרצפה לעניין סעיף-קטן (א) לא יובאו בחשבון שטחם של גזוזטראות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת.
- (ג) הוצמד חלק מסוים של הרכוש המשותף לדירה פלונית, יובא שטחו בחשבון לעניין סעיף-קטן (א) בשיעור שנקבע לכך בתקנון ובאין קביעה כזאת בשיעור שקבע המפקח לפי הנסיבות.”

**לדוגמא:** שטח רצפתה של דירה א' הוא 60 מ"ר ושטח הרצפה של כל דירות הבית הוא 600 מ"ר, יהיה היחס של שיעור החלק ברכוש המשותף לדירה א' כיחס של 60/600 דבר זה, אינו מונע קביעת שיעור השתתפות אחר בתקנון, כגון: שיעורים שווים לכל דירה ודירה או לפי מספר החדרים בה ולא דווקא בהתאם ליחס של שטחי הרצפות.

### ”58.(תיקון התשס"ה- 2005) נשיאה בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף

- (א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לאחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנהוג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור-השתתפות אחר. לעניין זה ”החזקה תקינה” - שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.
- (ב) בוטל.”



## הוצאות אחזקת הרכוש המשותף מתחלקות לשתיים:

1. הוצאות שוטפות הכוללות את ניקיון הכניסה, ניקיון חדר המדרגות, המחסן, המקלט, המתקן לפחי האשפה, סיוד המקומות האלה, אחזקת הגינה, תשלום עבור החשמל בכניסה, בחדר המדרגות, במקלט ובמחסן, הוצאות עבור ההסקה המרכזית (אחזקת המיתקן, הזנתו בסולר, תיקונים בצינורות), רכישת פחי אשפה שאבדו או ניזוקו, הפעלת המעלית ותיקונים בה וכו'.
2. הוצאות בדק ותיקונים שאותם חייבים לבצע הדיירים בהתאם לצורך, אך אין לכך תקופת זמן קבועה בחוק כמו: זיפות הגג, תיקון סדקים, צביעת הקירות החיצוניים, סיוד, סתימת רווחים בין אבני הבית, החלפת תיבת הדואר וכו'.

## טיפול הנציגות בסרבני תשלום

**שאלה:** כיצד על נציגות הבית לפעול במקרה שגם לאחר בקשות חוזרות ונשנות עומד הדייר בסירובו להשתתף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף?

**תשובה:** החוק בעניין זה (ראה סעיף 58 לחוק המקרקעין) מחייב את כל בעלי הדירות שבבית לשאת בהוצאות הדרושות לאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף. אולם, טרם נקיטת הליכים משפטיים כנגד הדייר, ממליצה האגודה לתרבות הדיור, לנקוט בצעדים אשר ימנעו את הצורך לפנות לערכאות. האגודה לתרבות הדיור ממליצה לנציגות הבית לפנות בכתב אל "הסרבן" ולנסות לשכנעו, כי הסכום שנדרש ממנו תואם את חלקו בהוצאות.

לא שוכנע הדייר ועומד בסירובו, תפנה הנציגות לסניף האגודה באזור מגוריה ובדרך כלל ישלח מנהל/ת הסניף מכתב הסבר ראשוני. לא יענה "הסרבן" לפנייה זו, יישלח מכתב התראה ע"י עורך דין בו יידרש "סרבן התשלום" לשלם חובותיו.

במקרה שכלו כל הקיצין, תוכל נציגות הבית, להיעזר ביועץ המשפטי של אגודה, אשר יערוך את כתב התביעה כנגד "סרבן התשלום" אותו תגיש ותציג הנציגות, בפני המפקח על המקרקעין.

**הייעוץ המשפטי ניתן לחברי האגודה ע"י עורך דין וללא תשלום.**

במסגרת שירות נוסף של האגודה, ניתן לקבל גם עו"ד אשר ייצג את נציגות הבית בהליך משפטי בפני המפקח/ת על רישום המקרקעין או בפני ביהמ"ש, הכל בהתאם לנוהלים הקבועים באגודה. לקבלת פרטים נוספים אודות השירות, יש לפנות לסניף המקומי של האגודה.

## פיגור בתשלום הוצאות הבית

כאשר בעל הדירה מפגר בתשלום חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף וניהולו, מומלץ לפנות אליו במכתב ולשמור העתק בידי הנציגות.

להלן דוגמא למכתב שיש לשלוח לבעל הדירה שאינו עומד בחלקו בהוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף:



תאריך: \_\_\_\_\_

א.ג.נ.

הנדון: השתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף  
 ניתנת לך בזאת תזכורת שטרם שילמת את חלקך בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף.

יתרת חובך הינה כדלקמן:

חודש \_\_\_\_\_ סך \_\_\_\_\_ ש"ח.

חודש \_\_\_\_\_ סך \_\_\_\_\_ ש"ח.

חודש \_\_\_\_\_ סך \_\_\_\_\_ ש"ח.

סה"כ \_\_\_\_\_ ש"ח.

**לפי הפירוט:**

1. עבור: \_\_\_\_\_
2. עבור: \_\_\_\_\_
3. עבור: \_\_\_\_\_

אם תוך 10 ימים לא יסודר החוב נאלץ לפנות ולבקש את עזרת האגודה לתרבות הדיור בעיר, להסדרת המחלוקת ביננו.

למען יחסי שכנות טובה, אנו מבקשים ממך להגיע ולהסדיר את חובך בהקדם האפשרי.

מר/גב' \_\_\_\_\_

נציגות הבית



## מהם הקריטריונים לגבי הנוהג?

סעיף 58 לחוק המקרקעין קובע אפשרות לתשלום עפ"י נוהג. "נוהג" נקבע על פי שכיחותו ומשך הזמן שהינו נוהג, הרעיון המרכזי בנוהג הוא כי למרות הבדלי הגדלים בדירות ישלמו בעלי הדירות מיסי ועד שיויוניים. גובה ההוצאות לניהול הבית נקבע על ידי רוב הדיירים. דייר שלדעתו ההוצאות לאחזקת הרכוש המשותף ולשירותים שנקבעו על ידי נציגות הבית בהסכמת רוב הדיירים הן גבוהות מדי, אינו יכול להימנע מלשלם את חלקו בהוצאות אלה, בטענה, כי הן גבוהות מדי. הוא יוכל לשנות את המצב אך ורק אם יצליח לשכנע את יתר הדיירים להקטין את הוצאות ההחזקה והשירותים. לא הצליח הדייר לשכנע את יתר הדיירים, תישארנה ההוצאות כפי שנקבעו ע"י רוב הדיירים. החוק אינו מחייב את בעלי הדירות לנהל את הבית המשותף בתקציב הנמוך ביותר.

## שאלה: מהו שיעור ההוצאות בהן חייב להשתתף בעל דירה בבית משותף?

**תשובה:** חלקו של בעל דירה בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף (לרבות שיפוץ), הוא ע"פ היחס שבין שטח הרצפה של בעל הדירה לבין כלל שטחי הרצפות של כל הדירות בבית המשותף, יחד עם זאת ייתכן, כי יקבע התקנון שיעור השתתפות אחר כגון: השתתפות שווה של כל בעלי הדירות, או השתתפות לפי מספר החדרים בכל דירה. כמובן שגם דירות שטרם נרשמו בטאבו, יהיה התשלום בגין לפי שטח הרצפה של הדירה.

**שאלה:** שוכר דירה בבית משותף בשכר חודשי האם יש לו זכות הצבעה באסיפה הכללית והאם דרושה הסכמתו כל אימת שדרושה הסכמתם של כל בעלי הדירות לפעולה מסוימת?

**תשובה:** מבחינת הנציגות ולגבי שאר בעלי הדירות, הנוגע בדבר, הוא תמיד בעל הדירה ולא השוכר. למשל, לשוכר כזה אין זכות הצבעה באסיפה הכללית הואיל ואינו נחשב כבעל דירה והסכמתו או אי-הסכמתו לפעולה מסוימת אינה מעלה ואינה מורידה, אלא אם יש בידיו יפוי כח מטעם בעל הדירה להצביע במקומו, במקרים מסוימים רשאי השוכר לזווג הליכים משפטיים בשמו של בעל הדירה כמחזיק מטעמו ויכול גם שיתבע ע"י הנציגות או בעלי הדירות בעניינים שונים כגון שימוש בלתי סביר ברכוש המשותף וכיו"ב.

## תיקון עצמי

על מנת שדייר יזכה לשיפוי בגין הוצאותיו כאמור, עליו לעמוד במס' תנאים מצטברים: **ראשית**, נדרש להוכיח כי הליקוי שתוקן הוא ברכוש המשותף, אשר היה מוטל על נציגות הבית המשותף לתקנו על חשבונה. **שנית**, עליו להוכיח שפנה לנציגות הבית המשותף בדרישה לתיקון הליקוי וכי זו סירבה לתקן. **שלישית**, עליו להוכיח שעיקוב שהיה נגרם בגין פניה למפקח היה מביא להחמרת הנזק באופן משמעותי. **רביעית**, נדרש להוכיח את נחיצות התיקון באופן שאי התיקון בהקדם יפגע בצורה קשה וברורה ביכולתו של הדייר לעשות שימוש בדירתו. **חמישית**, נדרש שהליקוי ברכוש המשותף תוקן על ידו בצורה נאותה. **שישית**, עלות התיקון. דהיינו, הואיל ומדובר בתיקון ליקוי באופן הכופה הוצאה כספית על יתר הדיירים, ראוי כי ככל שמדובר בהוצאה כספית גדולה יותר, כך גם יגבר הנטל המוטל על הדייר המתקן בדרישה לפסיקת שיפוי לטובתו. דייר לא יזכה לשיפוי בגין הוצאות בלתי סבירות שהוצאו לצורך תיקון הליקוי, ובמקרה שאכן הפריז בהוצאות אך הינו עומד בשאר התנאים - יזכה לשיפוי רק בגין הוצאות סבירות שהיו נדרשות לתיקון הליקוי. רע"א 17/4984 - שמעון חיים - נ - נציגות הבית המשותף. השופט ניל הנדל.



## דו"ח מאזן חצי שנתי

בהתאם לחוק יערוך הגזבר מאזן חצי שנתי של קופת הנציגות זאת, בשל זכות בעלי הדירות לקבל מידע ובשל הצורך להעביר בצורה מסודרת את ניהול החשבונות בשעה שהנציגות תוחלף באחרת. את הדו"ח יש למלא בשני עותקים: עותק 1 - יתלה על לוח המודעות. עותק 2 - יתויק בתיק נציגות הבית.

### להלן דוגמא לעריכת המאזן:

#### יתרה קודמת:

דו"ח כספי לתקופה מחודש \_\_\_\_\_ עד חודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_

#### הוצאות:

אינסטלציה וביוב	סך _____ ש"ח.
מערכת הסקה	סך _____ ש"ח.
גינון וחומרים	סך _____ ש"ח.
נקיון חדר המדרגות	סך _____ ש"ח.
חומרי ניקיון	סך _____ ש"ח.
ביטוח	סך _____ ש"ח.
חשמל	סך _____ ש"ח.
מעלית	סך _____ ש"ח.
הוצאות בנק	סך _____ ש"ח.
הוצאות שונות	סך _____ ש"ח.

סך כל ההוצאות: \_\_\_\_\_ ש"ח.

#### הכנסות:

תשלום דיירים עבור אחזקת הרכוש המשותף	סך _____ ש"ח.
הכנסות מהבנק	סך _____ ש"ח.
מקורות אחרים	סך _____ ש"ח.

סה"כ חוב מבעלי הדירות: \_\_\_\_\_ ש"ח.

יתרה נוכחית: \_\_\_\_\_ ש"ח.

הרישום בחשבון הקופה אינו מבטל את הצורך באיסוף ושמירת קבלות וחש-בוניות. יש לצרף לכל פעולה של הוצאה או הכנסה, קבלות, חש-בוניות או דוחות מהב-נק. הרישום בעמודות השונות הוא סך כל הוצאה החודשית.





59". בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים (תיקון תשנ"ב)

- (א) מקום שבית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן-בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון, כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שאחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.
- (ב) באין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות, כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שניסבות העניין מצדיקות לעשות כן; הורה, המפקח כאמור, יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א).
- (ג) אין בקביעה שבית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) כדי לגרוע מהוראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שאחזקתו וניהולו לא הופרדו."

#### הסבר:

- א. הסעיף קובע, כי בבית משותף המורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים, אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מתקנים נפרדים, רשאים בעלי הדירות לקבוע בתקנון מוסכם, כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף - יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף שאחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, כך גם לגבי חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול. במקרה של הפרדה כזאת, רשאים בעלי הדירות גם לקבוע, כי יקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.
- ב. דברים אלו, נכונים היו לגבי בית בו נקבעה הפרדה בתקנון מוסכם, אולם החוק מאפשר, באין קביעה כזו בתקנון מוסכם ובאין הסכמה בין בעלי הדירות בבית בדבר ניהול הבית, ניתן לפנות למפקח על רישום המקרקעין ולבקש ממנו מתן צו להפרדת מבנה או אגף בבית אשר עליהם יחולו אותן הוראות כפי שפורטו בסעיף קטן א' לעיל.
- ג. ההפרדה הכספית של ניהול הבית תיעשה אך ורק לאחר אישור המפקח ותחילתה מיום האישור והלאה ולא למפרע (רטרואקטיבית).



(א) בעל דירה רשאי, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב), ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין במקום סביר על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף, דוד לחימום מים על ידי השמש (להלן-דוד שמש), ולהתקין בדרך סבירה את המיתקנים הקשורים לכך והצינורות להולכת המים לדירתו ובלבד, שנתקיימו כל אלה:

1. הוא קיבל היתר להתקנה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ”ה - 1965, ומילא אחרי תנאי ההיתר.
2. ביום מתן ההיתר לא שימש המקום שעליו יותקן דוד השמש, במשך תקופה סבירה, את בעלי הדירות למטרה כלשהי שהוסכם עליה, בין בהחלטה של בעלי הדירות ובין בהתנהגותם, והוא לא נועד ביום האמור לשמש למטרה כלשהי לפי תקנון הבית המשותף.
3. התקנת המיתקנים והצינורות תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בחזות הבית.

(ב) בעל דירה בבית משותף שגגו אינו מספיק למספר דודי שמש כמספר הדירות בבית, לא יהיה רשאי להתקין דוד שמש כאמור בסעיף (א) אלא לאחר שקיבל את הסכמת כל בעלי הדירות האחרים ובלבד שאם בעל דירה אחרת התנגד מטעמים בלתי סבירים, או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, רשאי המפקח להרשות את התקנת דוד השמש.

(ג) תעודה בחתימת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה תשמש ראיה לעניין היותו של גג הבית מספיק או לא מספיק למספר דודי השמש כמספר הדירות בבית, בתעודה האמורה יקבע המהנדס לכמה דודי שמש מספיק גג הבית.”

”59ב. הינתקות ממערכת חימום מרכזית (תיקון תשמ”ח)

(א) בעל דירה, רשאי להינתק על חשבונו מהמערכת המרכזית לחימום מים או להסקה (להלן-המערכת המרכזית), ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד, שאם המערכת המרכזית משולבת לחימום מים ולהסקה ולא יהיה רשאי להינתק מאחד מהם בלבד. אין בהוראה זו כדי לגרוע מהוראת סעיף 2 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק.



- (ב) שר האנרגיה והתשתית יקבע בתקנות, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, מהי הינתקות לעניין סעיף זה, מהם התנאים המאפשרים הינתקות ובאילו תנאים היא תבוצע.
- (ג) הינתקות כאמור בסעיף קטן (א) לא תגרע מזכויותיו של בעל הדירה במערכת המרכזית שניתק ממנה ולא תפטור אותו מהחובה לשאת בהוצאות הדרושות לאחזקתה התקינה.
- (ד) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר האנרגיה והתשתית ובאישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, יקבע בתקנות הוראות בעניין תשלום הוצאות כאמור בסעיף קטן (ג) שישלם בעל הדירה שניתק מהמערכת המרכזית וכן, בעניין חלקו בהוצאות השוטפות להפעלת המערכת המרכזית, בהביאו בחשבון את שיעור הגידול בהוצאות אלה שנגרם לדיירים האחרים, כתוצאה מההינתקות”

### תקנות המקרקעין תקנות המקרקעין (הוצאות החלות על המתנתק מהמערכת המרכזית בבית משותף), התשנ"א-1991

בתוקף סמכותי לפי סעיף 259 (ד) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בהתייעצות עם שר האנרגיה והתשתית ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:  
1. (א) בעל דירה שהתנתק מהמערכת המרכזית בבית משותף (להלן-המתנתק), ישא בתשלום כל ההוצאות הכרוכות בהינתקות לרבות אלה:

1. עלות השינויים הדרושים במיתקנים ובצינורות של הבית כדי שאספקת המים החמים או ההסקה לדירות האחרות לא ייפגעו.
2. תשלום לבודק שהזמינה נציגות הבית לבדיקת ביצוע ההינתקות לפי הוראות תקנות המקרקעין (תנאים להינתקות מהמערכת המרכזית בבית משותף), התשנ"א - 1991 (להלן-תקנות המקרקעין (תנאים להינתקות)).

- (ב) התשלום האמור בתקנת משנה (א) (2) לא יעלה על 300 שקלים חדשים; הסכום האמור ישתנה ב-1 בינואר וב-1 ביולי של כל שנה (להלן-יום שינוי) לפי שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן (להלן-המדד) שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לאחרונה לפני יום השינוי, לעומת המדד שפרסמה לאחרונה לפני יום השינוי הקודם.
- (ג) הייתה בדיקת המערכת בידי הבודק בלתי שגרתית מחמת המבנה המיוחד של הבית או מטעמים מיוחדים אחרים, רשאי המפקח, לפי בקשת נציגות הבית, לאשר תשלום העולה על הסכום האמור בתקנת משנה (ב).



2. המתנתק ישא בהוצאות הדרושות להחזקה התקינה של המערכת המרכזית, לרבות תיקונים והחלפת המיתקן, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר.

3. (א) המתנתק ישתתף בהוצאות השוטפות להפעלת המערכת המרכזית, באחוזים מהתשלום בעד הוצאות אלה שהיה חל עליו אילולא התנתק כלהלן:

1. אם המערכת המרכזית היא להסקה בלבד - 40%.
2. אם המערכת היא לחימום מים בלבד - 25%.
3. אם המערכת המרכזית משולבת לחמום מים ולהסקה - 35%.

(ב) חישוב ההשתתפות של המתנתק באחוזים כאמור בסעיף קטן (א) יהיה על בסיס המחיר של כמות הדלק הדרושה להפעלת המערכת המרכזית לכל הדירות בבית.

4. (א) מי שהתנתק לפני תחילתן של תקנות אלו ומילא אחר הוראת תקנה 5 לתקנות המקרקעין (תנאים להינתקות), ישא בהוצאות על-פי תקנות אלו מיום שהתנתק או מיום תחילתו של חוק המקרקעין (תיקון מס' 10), התשמ"ח - 1987, לפי המאוחר ביותר.

(ב) הסכימו המתנתק ובעלי הדירות האחרים בבית המשותף לפני תחילתן של תקנות אלה. על שיעור ההשתתפות של המתנתק בהוצאות, או קבע המפקח או בית משפט מוסמך את שיעור ההשתתפות כאמור, יהיה תקפה של הסכמה או של קביעה כאמור עד יום תחילתן של תקנות אלה, וממועד זה ואילך יחולו הוראות תקנות אלה, זולת אם הסכימו המתנתק ובעלי הדירות האחרים, ביניהם, אחרת.

## **תקנות המקרקעין (תנאים להינתקות ממערכת מרכזית בבית המשותף) התשנ"א 1991**

בתוקף סמכותי לפי סעיף 59 (ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 (להלן-החוק), ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה -

- "מערכת מרכזית" - מערכת מרכזית בבית משותף, לחימום מים או להסקה, או משולבת לשתי התכליות האמורות;
- "בודק" - מי שמנהל האגף לשימור אנרגיה במשרד האנרגיה והתשתית הסמיכו לעניין תקנות אלה.



הינתקות ממערכת מרכזית היא ניתוק באמצעות צינור, תעלה או אבזר אחר של הקשר בינה ובין-

- א. אם היא מערכת מרכזית להסקה בלבד - כל מתקן בדירה המיועד להעברה של חום או לפיזור חום.
- ב. אם היא מערכת מרכזית לחימום מים בלבד - כל מתקן בדירה המיועד להעברת מים חמים מן המערכת המרכזית.
- ג. אם היא מערכת משולבת לחימום מים ולהסקה - המתקנים כאמור בפסקאות (א) ו-(ב).

3. (א) בעל דירה בבית משותף המבקש להינתק ממערכת מרכזית רשאי לעשות כן בסייגים האמורים בסעיף 59 (ב) (א) לחוק, ורק אם ההינתקות תיעשה בדרך שלא תפגע -
  1. באספקת המים החמים או ההסקה לדירות האחרות בבית.
  2. בבידוד התרמי של המערכת המרכזית.
  3. בתפקוד המערכת המרכזית בשל התקנת אבזר במהלך ההינתקות באופן העלול לגרום להחלדה, סתימה או לנזילה במערכת.
  4. בחזות הבית המשותף.

(ב) הייתה המערכת המרכזית מחוברת בטור ולא ניתן יהיה לבצע הינתקות; לעניין זה, "מערכת מרכזית מחוברת בטור" מערכת שבה מחוברות שתי דירות או יותר לאותם קווים ראשיים של הספקה או החזרת מים באותה קומה.

4. (א) בעל דירה הרוצה לנתק דירתו מהמערכת המרכזית חייב למסור הודעה על כך, בנוסח שבתוספת, לנציגות הבית המשותף, 15 ימים לפחות לפני ביצוע ההינתקות.
- (ב) נמסרה הודעה כאמור בתקנת משנה (א) תזמין נציגות הבית המשותף בודק לבדיקה לפני ההינתקות לשם קביעת דרך ביצועה ואחרי ההינתקות לשם אישור תקינות ביצועה; התשלום הכולל לבדוק בעד שתי הבדיקות יהיה כאמור בתקנה 1 לתקנות המקרקעין (הוצאות החלות על המתנתק בבית המשותף) התשנ"א 1991.
- (ג) קביעות הבדוק יינתנו בכתב ונציגות הבית המשותף תמציא עותק מהם לבעל הדירה שהחליט לנתק דירתו מהמערכת המרכזית.
- (ד) באישור ייקבע שההינתקות נעשתה על פי תקנות אלה וכי מקום הניתוק נסגר כחוט ברזל וחותם וכי המערכת פועלת לאחר ההינתקות כפי שפעלה קודם.



5. (א) ההינתקות ממערכת מרכזית תיעשה על ידי הסרת קטעי הצנרת המחברים את המערכת המרכזית עם המיתקנים שבדירה, כמפורט להלן:
1. מערכת מרכזית להסקה עם זקיפים בחדר המדרגות וברזי ניתוק. יש לסגור את הברזים, לחתוך את שני הצינורות שבין הברזים לדירה לפרק מהברזים את קטע הצינור החתוך ולאטום על ידי הברגת פקקים בקצוות החופשיים של הברזים בכיוון הדירה. בפקקים יהיה קדח בולט בראשם, שדרכו יעבור חוט מתכת עם חותם קבוע המחובר אל נקודה קבועה, שלא ניתנת לפירוק ולהרכבה מחדש. מערכת מרכזית להסקה עם זקיפים בין הקומות ללא ברזי ניתוק.
  2. יש לרוקן את המים של הזקיפים או של המערכת, לחתוך בשני מקומות את שני הצינורות המחברים את הזקיפים לדירה המתנתקת, להסיר את קטע הצינור החתוך משניהם ולאטום ע"י ריתוך את הקצוות החתוכים.
  3. (א) מערכת מרכזית לאספקת מים חמים. כאשר קיימים ברזים למחליף החום או ברז ניתוק מהזקיף תיעשה ההינתקות כאמור בפיסקה (1); בהעדר ברזים או ברז תיעשה ההינתקות כאמור בפיסקה (2).
  - (ב) מקומות הניתוק של המערכת המרכזית, הקדח בפקק והחותם המחובר בחוט ברזל בקדח יהיו גלויים לעין בכל עת ולא תיעשה בניה שתסתיר אותם.
6. בעל דירה הטוען, כי דירתו נותקה מן המערכת המרכזית - עליו הראיה.
7. (א) נעשתה ההינתקות בתוך הדירה, רשאית נציגות הבית המשותף לדרוש - בהודעה בכתב לבעל הדירה או למחזיק בה, לפי העניין - להיכנס לדירה כדי לבדוק את הניתוק, במועד סביר שיתואם בין הצדדים מראש, ובלבד שיחול בתוך 4 ימים מיום מתן ההודעה.
- (ב) סירב בעל הדירה או המחזיק בה, לפי העניין, לאפשר לנציגות הבית המשותף לבצע בדיקה כאמור בתקנת משנה (א), רואים אותו כמי שלא ביצע הינתקות לעניין סעיף 59, ויחולו הוראות סעיף 72 לחוק בדבר הכרעת המפקח בסכסוך בין בעלי הדירות בבית משותף.
- (ג) בדיקה כאמור בתקנת משנה (א) רשאית נציגות הבית המשותף לערוך 4 פעמים בשנה לכל היותר.
8. בעל דירה שניתק דירתו ממערכת מרכזית קודם לתחילתן של תקנות אלה, חייב לדאוג לכך שהניתוק ימלא אחר כל הדרישות על פי תקנות אלה תוך 3 חודשים ממועד תחילתן.



## תוספת (תקנה 4 (א)) הודעה על כוונת הינתקות

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד  
נציגות הבית המשותף

מר/ גב' \_\_\_\_\_  
מען \_\_\_\_\_

א. ג. נ.,

### הנדון: הינתקות ממערכת חימום מרכזית

אני החתום מטה מודיע לכם בזאת על ניתוק דירתי ממערכת החימום המרכזית ובהתאם לסעיף 59 ב לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

ידוע לי, כי כל ההוצאות הקשורות בהינתקות יחולו עלי כנקבע בתקנות המקרקעין (הוצאות החלות על המתנתק מהמערכת המרכזית בבית משותף), התשנ"א-1991 (להלן-התקנות), כמו-כן, ידוע לי שאמשיך לשלם את חלקי בהוצאות ההחזקה השוטפות של מערכת החימום המרכזית גם לאחר ההינתקות, כנקבע בתקנות.

אני נותן מראש את הסכמתי לכך שנציגות הבית המשותף תוכל להיכנס לדירתי בכל זמן סביר לצורך בדיקה חוזרת של ההינתקות כמפורט בתקנות.

בברכה

מר/גב'  
בעל הדירה

59ג. התאמות לאדם עם מוגבלות (תיקון: תשמ"ח, תשס"ב, תשס"ה)

(א) בסעיף זה -

"אדם עם מוגבלות" - כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998;

"הנציבות" - נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, כמשמעותה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998;

"רופא" - רופא מורשה לפי פקודת הרופאים [נוסח חדש], התשל"ז-1976.

(ב) בעל דירה שהוא, שבן משפחתו המתגורר עמו, או שאדם השוכר ממנו את הדירה, הוא אדם עם מוגבלות, רשאי, בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ג) ו-(ד), לבצע התאמה ברכוש המשותף כמפורט בחלקים א' עד ג' לתוספת השניה (להלן - התאמה), ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) היה ביצוע ההתאמה עבודה או שימוש הטעונים היתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - בעל הדירה קיבל היתר לפי החוק האמור ומילא אחר תנאי ההיתר;

(2) רופא, פיזיותרפיסט או מרפא בעיסוק אישר בחתימתו במסמך הערוך לפי הטופס שבחלק ד' לתוספת השניה, כי ביצוע התאמה, כפי שפירט דרוש לאדם עם המוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה;

(3) ההתאמה אינה מונעת מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר, וההתאמה תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בבעלי הדירות האחרים ובחזות הבית;

(4) ביצוע ההתאמה ייעשה על חשבון בעל הדירה;

(5) בעל הדירה או מי מטעמו, מסר, לא יאוחר מארבעים ימים לפני מועד ביצוע ההתאמה, הודעה מפורטת בכתב לנציגות הבית המשותף אודות הכוונה לבצע את ההתאמה ומהותה; באין נציגות לבית, תומצא הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף.

(ג) (1) ביצוע ההתאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק א' שבתוספת השניה אינו טעון הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף.

(2) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ב' שבתוספת השניה טעון הסכמת רוב בעלי הדירות בבית המשותף.

(3) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ג' שבתוספת השניה טעון הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות בבית המשותף.





**חלק א'**

התאמות שאינן טעונות הסכמה

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית המשותף בלא שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
2. התאמת דלת או פתח כניסה לבית המשותף בלא שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
3. התקנת מאחז יד, לרבות שינוי מאחז קיים או שינוי מיקומו.
4. בניית סף צדי בשביל גישה קיים למניעת דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראיה.
5. התקנת אמצעי הרמה ידני, לרבות כבש, בין מפלסים, שאורכו אינו עולה על 8 מטרים וכשהפרש הגובה בין המפלס העליון לבין המפלס התחתון אינו עולה על 75 ס"מ, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ו בטוח.
6. החלפה או התקנה של רשת ניקוז (גריל).
7. התקנת תאורה, לרבות תאורת חירום, בשביל גישה או בכניסה לבית המשותף וכן שינוי עוצמת תאורה.
8. שינוי גובה ספים, ובלבד שאין בביצוע השינוי כדי לגרום לתקלות במערכת הניקוז.
9. חספוס עדין של מדרגות או של ריצוף שביל גישה קיים, לשם מניעת החלקה.
10. התקנת שילוט הכוונה ומידע, לרבות הוספת אותיות מובלטות או כתב ברייל בשילוט קיים.
11. שינוי אבזרי חשמל, מחשוב, טלוויזיה ותקשורת קיימים והתאמתם לצורכי האדם עם המוגבלות ומידותיו.
12. שינוי אבזרי שרברבות, בויב וניקוז, שלא כאמור בפרט 6 לחלק זה, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתאמה כאמור כדי לפגוע במערכת הבית המשותף.
13. שינוי גובה של התקנים ועזרים קיימים בבית המשותף, כגון תיבת מכתבים, ראי וברז שטיפה.
14. התאמת מקום חניה קיים שיוחד לבעל הדירה, בלא שינוי מיקומו, גודלו או צורתו.

**חלק ב'**

התאמות הטעונות הסכמת רוב בעלי הדירות

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית, תוך שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון הסרת מנעול השער, ביטול שער, הרחבת פתח והתקנת שער.
2. התאמת דלת כניסה או פתח כניסה לבית המשותף, תוך שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון הסרת מנעול הדלת, ביטול דלת או הרחבת פתח והתקנת דלת.



3. פתיחת פתח כניסה או שער נוסף לחצר הבית המשותף או לבית עצמו.
4. הרחבת שביל גישה קיים.
5. שינוי תוואי של שביל גישה קיים, לרבות סלילת שביל חדש.
6. הריסת גדרות, ובניית גדר, וגדר הגנה, או התקנת סידורי בטיחות בשביל גישה קיים, שאינם כלולים בפרט 4 בחלק א' לתוספת זו, לשם מניעת פגיעה מכלי רכב או מצויד, נפילה, דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראייה.
7. התקנת אמצעי הרמה ידני שאינו כלול בפרט 5 בחלק א' לתוספת זו, או אמצעי הרמה חשמלי, מכני, אלקטרוני, הידרולי או אחר, בין מפלסים, לרבות כבש ומעליון, אך למעט מעלית כאמור בסעיף 159 לחוק, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מעלית הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.
8. החלפת ריצוף.
9. ביטול מדרגות קיימות, ביצוע שינוי במדרגות ובניית מדרגות כניסה לבית המשותף.

### חלק ג'

- התאמות הטעונות הסכמת בעלי הדירות שבעלותם שישים אחוזים מן הדירות
1. הכשרת מקום כמקום חניה.
  2. ייחוד או הקצאה של מקום חניה קיים.

## המעלית בבית המשותף

### "59 ו. התקנת מעלית (תיקון תשנ"ו)

- (א) בעלי דירות שבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף. אם נתקיימו תנאים אלה:
1. ניתן לקבל היתר בניה להתקנת המעלית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965;
  2. ניתן להתקין את המעלית באופן שלא יהיה בו כדי לגרום פגיעה מהותית בדירות האחרות, או בחלקן, ברכוש המשותף, או בחזות הבית.
- (ב) בעלי הדירות המחליטים על התקנת המעלית ישאו בהוצאות התקנתה ורשאים הם להסכים, כי רק מקצתם ישאו בהוצאות כאמור;
- (2) בעלי הדירות בקומת הקרקע לא ישאו בהוצאות התקנת המעלית, אף אם הם נמנים עם מחליטים להתקינה.
  - (3) כל בעלי הדירות יהיו חייבים להשתתף בהוצאות אחזקתה והפעלתה של המעלית.
  - (4) התשלומים שבהם ישאו בעלי הדירות לפי סעיף קטן זה, יהיו בהתאם ליחס שבין שטח רצפת כל דירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות שבעליהן נושאים באותם התשלומים.
- (ג) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון מוסכם, כי הוראות סעיף זה לא יחולו עליהם.
- (1) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר התקנת מעלית.
  - (2) ההוראות בפרק ו' סימן ד' יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחוייבים.
- (ד) ההוראות בפרק ו' סימן ד' יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחוייבים.



(2) המפקח רשאי להורות על ביטול החלטה שהתקבלה לפי סעיף זה, על שינויה או על התנייתה בתנאים, לרבות בפיצוי, הכל כפי שימצא לנכון.

### "הפעלת מעלית כמעלית שבת" (תיקון מס' 21) תשס"א-2001

59. (א) בבית משותף שבו דירות המשמשות למגורים, כולן או חלקן, ושבו מותקנת יותר ממעלית אחת ובאחת המעליות הותקן מנגנון פיקוד שבת, **רשאי כל בעל דירה לדרוש** כי המעלית שבה הותקן המנגנון תופעל כמעלית שבת; דרש בעל דירה כאמור, תופעל המעלית כמעלית שבת.

### (תיקון מס' 31) תשע"א-2011

(1א) בבית משותף כאמור בסעיף קטן (א), שמותקנת בו מעלית אחת או יותר ולא הותקן באחת המעליות, לפי העניין, מנגנון פיקוד שבת, רשאים רוב בעלי הדירות להחליט על התקנת מנגנון פיקוד שבת, וכן על הפעלת המעלית או אחת המעליות, לפי העניין, כמעלית שבת. (ב) שר המשפטים יקבע את זמני הפעלת מעלית שבת בהתחשב, בין השאר, במספר האנשים הדורשים את הפעלתה ובצורכיהם.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), **רשאים כל בעלי הדירות** בבית המשותף להחליט על הפעלת מעלית שבת בשעות מסוימות.

(1ג) לא קבע שר המשפטים זמני הפעלה כאמור בסעיף קטן (ב), תופעל מעלית שבת בזמנים שיקבעו רוב בעלי הדירות, ובלבד שקביעת זמני הפעלת מעלית שבת כאמור בסעיף קטן (1א) תהיה בהתחשב בכלל המשתמשים במעלית ובצורכיהם.

### (תיקון מס' 31) תשע"א-2011

(ד) (1) בעלי הדירות הדורשים את הפעלת מעלית השבת יישאו בהוצאות אחזקתה והפעלתה הנובעות מהפעלת המעלית כמעלית שבת;

(2) בעלי הדירות הדורשים התקנת מנגנון פיקוד שבת כאמור בסעיף קטן (1א), יישאו בהוצאות התקנתו.

(ה) התשלומים שבהם יישאו בעלי הדירות לפי סעיף זה, יהיו בהתאם ליחס שבין שטח רצפת כל דירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות שבעליהן נושאים באותם תשלומים.

(ו) לעניין סעיף זה, בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59, יראו כל מבנה או אגף בו כבית משותף.

(ז) הוראות פרק ד' סימן ד' יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.

(ח) בסעיף זה -

"מנגנון פיקוד שבת" - כהגדרתו בחוק התקנת מעליות שבת בבניינים ציבוריים ובבנייני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), תשס"א-2001;

"מעלית שבת" - מעלית שבה מותקן מנגנון פיקוד שבת ושהתקיימו לגביה הוראות סעיף קטן (א) או (1א), לפי העניין.



**תאורה בשבת ובמועד [תיקון: תשס"ו]**

(א) בעל דירה ראוי, בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין, על חשבונו, מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של תאורה בלא חילול שבת (בסעיף זה - המנגנון) ברכוש המשותף והוא יישא בהוצאות אחזקתו של המנגנון והפעלתו, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

- (1) נמסרה על כך הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ובאין נציגות לבית, תימסר הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף;
  - (2) ניתנה התחייבות מצד בעל הדירה להשיב את המצב לקדמותו ולשאת בהוצאות הכרוכות בכך אם לא יהיה עוד צורך במנגנון;
  - (3) אין בהפעלת המנגנון משום פגיעה או מטרד בבעל דירה אחרת.
- (ב) בבית מורכב, כהגדרתו בסעיף 59, תימסר הודעה כאמור בסעיף קטן (א)(1) לבעלי הדירות באותה כניסה.

**הערה:** יש לשים לב לעניין הרוב הנדרש להתקנת מנגנון פיקוד שבת בבית המשותף שלא הותקן בו מנגנון פיקוד שבת.

**להלן מספר המלצות לגבי מעלית:**

1. על ועד הבית לפקח על פעולות החברה איתה חתם על חוזה השירות. חובה לדרוש מהחברה המתחזקת דיווח עדכני על ביצוע הטיפול השוטף כל 5-6 שבועות.
2. חשוב מאד, לקבל דיווח על ביצוע תיקוני הליקויים שנתגלו בדיקה התקופתית של הבודק המוסמך מטעם משרד העבודה.

**הערות חשובות:**

1. ועד הבית הוא האחראי הבלעדי על הזמנת בודק מוסמך לעריכת בדיקה תקופתית. את הבדיקה, יש לערוך כל חצי שנה. אי ביצוע בדיקה כזו מסכן את המשתמשים ואף מהווה עבירה פלילית. תזכורת על מועד הבדיקה מופיעה על גבי מדבקה צהובה, בתא המעלית.
2. הבדיקה מתבצעת על ידי בודק מוסמך למעליות, אשר קיבל הסמכתו ממשרד התעשייה, המסחר והתעסוקה. (רשימת הבודקים המוסמכים מתעדכנת מדי פעם ורק אנשים המופיעים ברשימה זו רשאים לבצע את הבדיקה התקופתית).
3. את תוצאות הבדיקה מציין הבודק בדוח שנקרא "תסקיר בדיקה". דוח זה נשלח למזמין הבדיקה ולמשרד העבודה העורך מעקב על ביצוע הבדיקות התקופתיות ועל ביצוע התיקונים הנדרשים בתסקיר.
4. ועד הבית אחראי להזמין אנשי שירות למעליות לצורך תיקון כל הליקויים שפרט הבודק. כאשר מוצא הבודק ליקויים שעלולים לסכן את המשתמשים במעלית, יש להשבית את המעלית מיד ולדאוג לכל הסידורים האפשריים על מנת למנוע שימוש במעלית.



6. משרד העבודה והרווחה מוציא במקרה כזה צו בטיחות האוסר את המשך פעולת המעלית עד תיקונה ובדיקתה מחדש.  
על ועד הבית לדווח לחברה המתחזקת על כל מקרה חריג בפעולת המעלית (רעשים, שריקות, היעדר תאורה בתא וכדומה).
7. יש לציית לכל הוראות השימוש בתא המעלית והוראות החילוץ שבחדר המכונה, כל דרך אחרת מהווה סכנה.
8. מומלץ מאוד לערוך ביטוח למעלית למקרה של תקלה ו/או פגיעה של דיירי הבית ו/או אורחים.

## זיכרו!

- אסור, עפ"י החוק, לילדים מתחת לגיל 14, להשתמש במעלית ללא ליווי מבוגרים.
1. יש לציית לכל הוראות השימוש בתא המעלית והוראות החילוץ שבחדר המכונה. עומס יתר מקצר את חיי המעלית ומהווה פגיעה בטיחותית חמורה.
  2. יש להימנע מטריקת דלתות הפיר בעוצמה - הדבר גורם לתקלות רבות.
  3. אסור לטלטל את התא במהלך הנסיעה. הדבר חמור במיוחד בשעת ירידה בשל אפשרות של הפעלת התקני התפיסה.
  4. יש לשמור על ניקיון תא המעלית, במיוחד באזור ספי הדלתות. לכלוך בתוך המסילות המובילות של הדלתות מונע פעולה תקינה של הדלתות האוטומטיות. אין להשליך פסולת במירווחים שבין סף הדלת לבין ספי דלתות הפיר.
  5. יש למנוע כניסת מים לפיר המעלית, במהלך שטיפת הרצפה בקומות. אין לשפוך מים בתוך התא.
  6. רצוי שמספר רב ככל האפשר של דיירים יקבל הדרכה מטכנאי החברה, בנושא חילוץ נוסעים לכודים בתוך התא בשעת תקלה במעלית.
  7. מומלץ לבדוק מדי פעם את תקינותו של פעמון האזעקה בתא. על אי תקינות יש לדווח מיד לחברת השירות.
  8. יש לדאוג לתאורה נאותה בכל קומה בקירבת הכניסות למעלית.
  9. יש לבדוק את תקינותה של התאורה בחדר המכונה ובדרכי הגישה לשם. יש לזכור: גישה לא מוארת לחדר המכונה שעל גג הבניין בשעות הלילה, מסוכנת ביותר.
  10. יש להסיר מכשולים שונים מדרכי הגישה לחדר המכונה, כגון: ארגזים, חפצי בית, אופניים וכדומה.
  11. אסור בהחלט לאחסן חפצים כלשהם בחדר המכונה. כמו-כן אסור להתקין בחדר מגברים למערכת קליטה של טלוויזיה, מכשירי קשר וציוד אחר.
  12. חדר המכונה חייב להיות נעול. רצוי לתלות על דלת הכניסה לחדר המכונה את רשימת הדירות בהן ניתן לקבל מפתח לדלת.
  13. רצוי שכל דיירי הבית ידעו את מספר הטלפון של החברה המתחזקת.
  - 14.

**חשוב לזכור:** המעלית הינה רכוש משותף של דיירי הבית (לא של החברה המתחזקת, כפי שחושבים לפעמים בטעות). אי לכך, מותר לוועד הבית לחתום על חוזה שירות עם כל חברה שהיא בעלת רשיונות מתאימים.



## צו הפיקוח על מצרכים ושירותים -

התקנת מעליות ומתן שירות למעליות, תשמ"ד - 1984

### ב7. חוזה מתן שירות למעליות (תיקון: תשנ"ה)

(א) לא ייכרת חוזה חדש בדבר מתן שירות למעליות, לתקופה העולה על 12 חודשים, אלא אם כן שמורה בו הזכות הבלתי מותנית של נציגות הבית לסיים את החוזה בכל עת, לאחר תום תקופה של 12 חודשים ממועד החתימה על החוזה.

1. סיום החוזה ייעשה על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים לפחות, מבלי שלנותן השירות יהיו זכויות כלשהן כלפי נציגות הבית בשל הסיום המוקדם של חוזה השירות כאמור, למעט דמי השירות המגיעים לו בעד תקופת השירות שעד לסיומו המוקדם של חוזה השירות כאמור.

2.

3. הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו גם על חוזה מתחדש או חוזה המאריך תקופו של חוזה קיים.

4. בסעיף זה, "נציגות הבית" - נציגות הבית המשותף כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, בבית המשמש למגורים.

### מתן שירות למעליות

כדי להבטיח את פעולתה התקינה של המעלית נדרש גם טיפול שוטף, הכולל החלפת רכיבים בלויים, כיוון ושימון המערכות השונות וזאת מעבר לבדיקות החצי שנתיות. למטרה זו, חייב הבית המשותף להתקשר עם חברה בעלת רשיון למתן שירות למעליות הפועלת על-פי רשיון מטעם משרד התעשייה המסחר והתעסוקה. את רשימת החברות ניתן לקבל אצל מפקחי העבודה האזוריים במשרד העבודה והרווחה. חוזה השירות מחייב מתן שירות שוטף כמפורט בהמשך וכן ביצוע תיקונים שונים, ללא החלפת חלקים, בשעות העבודה הרגילות ומתן ליווי לבודקים מוסמכים בעת בדיקה תקופתית של המעלית אחת ל-6 חודשים. החוזה אינו כולל, בדרך כלל, תיקונים הדורשים החלפת חלקים, פרט לתקופה של שנת האחריית. בכל החברות ניתן לחתום על חוזה שירות נוסף, הכולל גם ביטוח חלקים, כלומר, החלפת חלקים בלויים או לא תקינים ללא תשלום.

הפעולות האופייניות למתן שירות שוטף, כל 5-6 שבועות לכל הפחות הן:

1. שימון וגירוז של כל המערכות כגון: מכונה, כוונות התא והמשקל הנגדי, מערכות פתיחה, צירים למיניהם וכדומה.
2. בדיקת תקינותם של מעגלי הבטיחות.
3. בדיקת חיבורים חשמליים והארקות.
5. כיוון סגירת דלתות התא והפיר.
6. כיוון עזירה בקומות (בד"כ ע"י כיוון בלם המכונה).
7. ניקיון המערכות והפיר.

מומלץ לבדוק האם החוזה כולל החלפת חלקים ללא תשלום נוסף או שמדובר בחוזה שירות בלבד.



- (א) בכל בניין גבוה תותקן מעלית לנשיאת בני אדם ולא יינתן היתר לבניית בניין גבוה שאין בו תנאי המחייב התקנת מעלית כאמור ובכל בניין מגורים תותקן מעלית או יבוצעו התאמות נגישות לאנשים עם מוגבלות כאמור בסעיף קטן (1).
- (1) בכל בניין מגורים, ובכל בניין ציבורי כהגדרתו בסעיף 158 ב' שבהם מותקנת יותר ממעלית אחת יותקן באחת המעליות מנגנון פיקוד שבת; שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לפטור סוגי בנינים או מקומות מהוראות סעיף זה.
- (2) לא יינתן היתר לבניית בניין שבו מתוכננת יותר ממעלית אחת שאין בו תנאי המחייב התקנת מנגנון פיקוד שבת.
- (3) בסעיף זה, ”מנגנון פיקוד שבת” כהגדרתו בחוק התקנת מעליות שבת בבניינים ציבוריים ובבנייני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה) התשס”א - 2001.
- (ב) בכל בניין רב-קומות יותקן גנרטור להספקת זרם חשמל בשעת הפסקת זרם החשמל ממקור האספקה הראשי, לחלקי הבניין ולמיתקניו שקבע שר הפנים בתקנות בהתייעצות עם המועצה הארצית; לא יינתן היתר לבניית בניין רב-קומות שאין בו תנאי המחייב התקנת גנרטור כאמור.
- (ג) שר הפנים יקבע בתקנות, בהתייעצות עם המועצה הארצית ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, מהו בניין גבוה ובניין רב-קומות לענין סעיף זה.
- (ד) אין בסעיף זה כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון להתנות מתן היתר בניה בהתקנת מעלית או גנרטור בבניין שאינו בניין גבוה, בניין נגיש או רב-קומות אם לדעתו ייעוד הבניין והשימוש בו מחייבים זאת.
- (ה) לענין סעיף זה, רשאי שר הפנים לקבוע בתקנות מיתקן אחר להספקת זרם חשמל שניתן להתקין במקום גנרטור.”

## סימן ג' 1: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה בפרק זה ידון נושא הרחבת דירה בבית המשותף

### 71א. הגדרות

**בסימן זה:** "זכויות בניה" -

זכויות לבניה בבית משותף לפי תכנית בת-תוקף כמשמעותה בפרק ג' לחוק התכנון והבניה; "הרחבה" - הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף;

"**מרחב מוגן**" - מקלט כהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, במתכונת מרחב הבנוי בתוך מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו מפני התקפה והמתוכנן בהתאם להוראות לפי החוק האמור;

"**מרחב מוגן דירתי**" - מרחב מוגן הממוקם בתחום הדירה והמיועד לשרת את דיירי הדירה בלבד; "**מרחב מוגן קומתי**" - מרחב מוגן המיועד לשרת כמה דירות ואשר הכניסה אליו היא מרכוש משותף בקומה.

### 71ב. שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה

(א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושת רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה. (ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה.

(ג) בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בניין. (ד) נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף.

(ה) לא הגיעו בעלי הדירות להסכמה באשר לגובה תשלומי האיזון, יקבעו התשלומים על ידי שמאי מקרקעין, שימונה בהסכמה.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, לפני החלטת ההרחבה.

(ז) לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.





## ג71. הגשת תביעה למפקח

(א) בעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה כאמור בסעיף 71ב(א), וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, בעל דירה המבקש מינוי שמאי מקרקעין בהעדר הסכמה, או בעל דירה החולק על קביעת השמאי רשאי לפנות למפקח בתביעה.

(ב) התביעה תוגש תוך 30 ימים מיום קבלת ההחלטה, ואם בעל הדירה לא היה נוכח בעת קבלת ההחלטה, תוך 30 ימים מיום המצאת ההחלטה; המפקח רשאי להאריך את המועד להגשת התביעה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ג) הוראות סימן ד' לפרק זה יחולו על הדיון בפני המפקח, בשינויים המחוייבים.

(ד) ראה המפקח כי נפגעה זכותו של בעל דירה, פגיעה מהותית, או כי טעה שמאי המקרקעין שנקבע כאמור, רשאי הוא להורות על ביטול ההחלטה שנתקבלה, לשנותה או להתנותה בתנאים, הכל כפי שימצא לנכון, בין בדרך של תשלומי איזון ובין בדרך אחרת, וכן רשאי הוא ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

(ה) אין בפניה למפקח, כשלעצמה, כדי להוות עילה לעיכוב ביצוע ההרחבה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת.

## ד71. תחולה

(א) בעלי הדירות בבית משותף רשאים לקבוע, בתקנון מוסכם, כי הוראות סימן זה לא יחולו עליהם.

(ב) אין בהוראות סימן זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר הרחבת דירה או זכויות בניה.

## דברי הסבר

על פי נוסחו של החוק יכולים בעליהם של שלושה רבעים מהדירות ששני שלישים לפחות מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, להחליט על הרחבת דירותיהם. ביצוע ההרחבה יהיה כפוף לתשלומי איזון שייקבעו בין בעלי הדירות ובאין הסכמה ביניהם - ע"י שמאי מקרקעין. כל הבנייה כפופה לקבלת היתר בניה עפ"י חוק התכנון והבניה.



## חברות ניהול - מתחזק

”71 . החלטות בעלי הדירות [תיקון: תשס”ב(2)]

- א. החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם לתקנון ונרשמה בספר החלטות תחייב כל בעל דירה, בין שהיה בעל דירה בשעת קבלת החלטה ובין שהיה לבעל דירה אחרי קבלתה; ספר החלטות יהיה פתוח לעיון בכל עת סבירה לכל בעל דירה.
- ב. (1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון או בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מי שבעלי הדירות יתקשרו עמו למטרה כאמור (בחוק זה - מתחזק).
- (2) החלטה לעניין התקשרות עם מתחזק מסוים או לעניין החלפתו תתקבל בידי בעלי הדירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.
- ג. דינו של שכר המתחזק כדין הוצאה שבעלי דירות חייבים להשתתף בה, כאמור בסעיף 58 (א).
- ד. על המתחזק יחולו, לעניין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעל הדירות, החובות המוטלות על גזבר בסעיף 16 לתקנון המצוי שבתוספת.

### המלצות להתקשרות עם חברת החזקה

1. עפ”י הקבוע בסעיף 71 (ב’) לחוק המקרקעין הרי שלצורך התקשרות עם חב’ אחזקה נדרש הרוב הר”מ:
- 71 (א) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון או בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות, ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, כי הניהול והאחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מי שבעלי הדירות יתקשרו עימו למטרה כאמור (בחוק זה-מתחזק).
- (ב) החלטה לעניין התקשרות עם מתחזק מסויים או לעניין החלפתו תתקבל בידי בעלי דירות שיותר ממחצית הרכוש צמוד לדירותיהם.
2. בלשון עממית פשוטה יותר, ניתן לומר, כי לצורך התקשרות עקרונית עם חב’ אחזקה נדרש רוב של 2/3 מבעלי הדירות ואילו לצורך התקשרות עם מתחזק מסוים או החלפתו נדרש רוב של 51%.
3. מומלץ, כי בטרם החתימה על החוזה להתייעץ עם היועץ המשפטי של האגודה לתרבות הדיור שנמצא בסניף המקומי שקרוב למגורי הנציגות המתקשרת.



4. מומלץ שלא לחתום על הסכם ליותר משנה אחת ולא לחתום על סעיף חידוש אוטומטי כמובן, שניתן לחדש את החוזה לשנים נוספות אם מרוצים מהחברה.
5. אין לשלם שיקים מראש. יש לשלם תשלום רק מידי חודש בחודשו.
6. לתת שיק למוטב בלבד ולמחוק את הוראות התשלום "לפקודת".
7. מי שנתן שיקים פתוחים ו/או ללא הערה למוטב בלבד ולא קיבל תמורה, מומלץ שלא לבטל הואיל ואם הם סוחרו, צד ג' עלול לתבוע את המבטל.
8. מומלץ בחתימה על הסכומים עם חב' האחזקה לקבל ערבות אישית של אחד ממנהליה.
9. יש להגדיר במפורש את תחום האחריות של חב' האחזקה, לרבות אילו שירותים היא נותנת ומתי ניתן כל השירות.

### סימן ד': יישוב סכסוכים בין בעלי הדירות

פרק זה מובא כאן בעיקר בשל האמור בסעיף 72 ג', הקובע, כי דינו של מתחזק כצד לסכסוך.

"72. סמכות להכריע בסכסוכים [תיקון: תשמ"ח, תשנ"ב, תשנ"ו, תשנ"ז, תשס"א, תשס"א, תשס"א(2) תשס"ב]."

- א. סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם, לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59, א עד 59 ז או לפי סעיפים 6 נט עד 6 סא, 21 ב' ו 27 ג' לחוק הבזק התשמ"ב - 1982 יכריע בו המפקח.
- ב. סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת או לגבי הרכוש המשותף, רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית משפט מוסמך או לפני המפקח.
- ג. האמור בסעיפים קטנים (א) ו(ב) יחול גם במקרה שמחזיק הדירה מטעם בעל הדירה או המתחזק הוא צד לסכסוך ואם דירה מוכרת לדורות או בחכירת משנה לדורות-גם אם צד לסכסוך הוא המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.
- ד. האמור בסעיף זה אינו גורע מתוקפו של הסכם למסור סכסוכים כאמור להכרעת בורר."



## חוק המקרקעין

(חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

בחוק זה -

- "בית משותף", "בעל דירה", "דירה", "רכוש משותף" - כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין;
- "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" - החלטה בדבר אישור בקשה להיתר בתנאים, שהתקבלה במוסד תכנון, לאחר שהתקיימו כל אלה:
- (1) מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתכניות מופקדות, ולתנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבנייה), ככל שנקבעו;
  - (2) מוסד התכנון מצא כי הבנייה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה;
  - (3) הוגשו התנגדויות לבקשה להיתר לפי הוראות חוק התכנון והבנייה - מוסד התכנון החליט בהן;
- "היתר בניה" - היתר לפי חוק התכנון והבניה או החלטה לאשר בקשה להיתר "היתר בניה" - היתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים;
- "הרחבה" - הגדלה של שטח דירה קיימת;
- "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
- "מפקח" - כהגדרתו בסעיף 1 לחוק המקרקעין;
- "תכנית החיזוק" - תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כפי שתהיה בתוקף מעת לעת.

## 2. ביצוע עבודה ברכוש משותף על פי תכנית החיזוק

- (א) ניתן היתר בניה לביצוע עבודה ברכוש משותף, על פי תכנית החיזוק, ונדרשת לפי פרק ו' לחוק המקרקעין הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע אותה עבודה (בחוק זה - עבודה ברכוש המשותף), יחולו לעניין העבודה ברכוש המשותף הוראות חוק זה.
- (ב) הוראות לפי חוק המקרקעין ימשיכו לחול על עבודה ברכוש המשותף, ככל שאינן סותרות את ההוראות לפי חוק זה.



### 3. עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף

ביצוע עבודה ברכוש המשותף, שמטרתה שינוי ברכוש המשותף שאינו הרחבת דירה או בניית דירה חדשה כאמור בסעיפים 4 או 5, טעון החלטה מראש של רוב בעלי הדירות בבית המשותף.

### 4. עבודה שמטרתה הרחבת דירה

ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הרחבת דירה, טעון החלטה מראש של מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות בבית המשותף, בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם הצמדתם לאותה דירה וכן בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע עבודה.

### 5. עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה

- (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.
- (ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנות בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.
- (ג) הוראות סימן ד' בפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.
- (ד) דירה חדשה שהוחלט על בנייתה בהתאם להוראות סעיף זה תהא בבעלותם של מי שערב ביצוע העבודה היו בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.



5.א.

### הריסת בניין קיים והקמתו מחדש

(א)

ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו; בהחלטה כאמור ישקול המפקח, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה כאמור והשלכותיהן; הוראות סעיף 5(ב) ו-1(ג) יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים. דירה שנוספה לבניין בעת בנייתו מחדש בהתאם להוראות סעיף זה תהיה בבעלותם של מי שערב ביצוע העבודה כאמור בסעיף קטן (א) היו בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

(ב)

6.

### הגשת תביעה למפקח

בעל דירה המתנגד להחלטה שהתקבלה בהתאם להוראות סעיף 3 וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, רשאי לפנות למפקח בתביעה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 71ג(ג) עד (ה) לחוק המקרקעין, בשינויים המחויבים, ושינוי זה: בסעיף קטן (ד), במקום הסיפה החל במילים "בין בדרך של תשלומי איזון" יבוא "לרבות בדרך של מתן פיצוי".

6.א.

### חווד דעת שמאי מקרקעין

(א)

ראה מפקח, כי לשם קבלת החלטה בתביעה לפי סעיפים 5 ו-5א, נדרשת חוות דעת בעניין שבמומחיות של שמאי מקרקעין, יפנה ליושב ראש הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, כדי שימנה, לשם מתן חוות הדעת, שמאי הנכלל ברשימת השמאים כאמור בסעיף 2ב לאותו חוק. שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין פניות ליושב ראש הוועדה ומינוי שמאי כאמור בסעיף קטן (א), וכן, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, הוראות לעניין קביעת שכרו של שמאי שמונה כאמור.

(ב)

7.

### אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש המשותף

הסכמת בעל דירה בבית משותף הנדרשת לצורך קבלת החלטה לביצוע עבודה ברכוש המשותף לפי חוק זה, תינתן בכתב ותאומת בידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה לפי הוראות חוק המקרקעין; לעניין סעיף זה, אין נפקא מינה אם הסכמה כאמור ניתנה לפני מתן היתר הבניה לעבודה או במועד מאוחר יותר.



## 8. נשיאה בהוצאות עבודה

- (א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה שינוי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 ובהוצאות השוטפות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של תוצר העבודה האמורה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין, ולעניין עבודה או אחזקה כאמור שקיימת לגביהן הוראה אחרת בדבר נשיאה בהוצאות בפרק ו' לחוק המקרקעין - בהתאם לאותה הוראה.
- (ב) בעל דירה בבית משותף שהוחלט על הרחבת דירתו כאמור בסעיף 4, יישא בהוצאות הדרושות לכך לגבי דירתו.
- (ג) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.

## 9. חובת חיזוק הבית המשותף

- ביצוע עבודה ברכוש משותף לפי הוראות חוק זה, ייעשה יחד עם ביצוע חיזוק של הבית המשותף מפני רעידות אדמה על פי תכנית החיזוק (בחוק זה - חיזוק מפני רעידות אדמה), או לאחריו.

## 10. נשיאה בהוצאות חיזוק

- (א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין.
- (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה שנעשה לפני או יחד עם ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה היחידה היא הרחבת דירה כאמור בסעיף 4, חייב להשתתף רק בעל דירה שהוחלט על הרחבת דירתו כאמור, לפי היחס שבין השטח המורחב בדירתו לכלל השטח המורחב בכל הדירות הוחלט על הרחבתן.
- (ג) הוחלט על ביצוע עבודה שמטרתה הרחבת דירה כאמור בסעיף 4, יחד עם עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 או יחד עם עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, יחולו הוראות סעיף קטן (א); ואולם כל בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להחליט על השתתפות שונה בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה מהשתתפות לפי הוראות סעיף קטן (א), ובלבד שאם הוחלט גם על בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, לא יישא בעל דירה שהוחלט על הרחבת דירתו בהוצאות בסכום העולה על סך ההוצאות שהיה נושא בהן לפי הוראות סעיף קטן (ב) ובסכום הנמוך מסך ההוצאות שהיה נושא בהן לפי הוראות סעיף קטן (א).



11.

### **בית מורכב**

מבנה או אגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, יראו אותו לענין חוק זה כבית משותף, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

- (1) אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב;
- (2) ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה או האגף, בלי לבצע חיזוק כאמור של מבנה או אגף אחר בבית המורכב.

12.

### **החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים**

הוראות חוק זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על בית שפרק ו'1 לחוק המקרקעין חל עליו.

13.

### **ביצוע ותקנות**

- (א) שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא מוסמך להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו.
- (ב) שר האוצר רשאי לקבוע תמריצים כספיים לעידוד חיזוק של מבנים מפני רעידות אדמה לפי תכנית החיזוק, שיוענקו לבעלי הזכויות באותם מבנים מאוצר המדינה במקומות שבהם ראה כי אין די בהוראות תכנית החיזוק כדי ליצור כדאיות כלכלית לביצוע חיזוק כאמור.

14.

בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בסעיף 72(א), במקום "59א עד 59ז" יבוא "או 59א עד 59ח, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008".

הערת האגודה: יש לשים לב שקיימת אפשרות לביצוע "פינוי בינוי", שהרוב הנדרש במקרה של פינוי בינוי הינו 80% מבעלי הדירות.





## כבלים וצלחות קליטה בבית משותף הנחת כבלים בבית המשותף

ככלל, קיימים בנושא ההתקנה של כבלים וצלחות קליטה לכבלים שני מסלולים; המסלול המשותף, והמסלול הפרטי. התקנה של כבלים וצלחות קליטה ברכוש המשותף, דורשת הסכמה של רוב בעלי הדירות בבית, אלא אם נקבע רוב אחר בניין. במסלול הפרטי, קיימת פרוצדורה שונה ולפיה בעל דירה בבית משותף המעוניין בהתקנת כבלים ו/או צלחות קליטה, עליו לפנות בבקשה, 30 יום לפני הבניה, לבעל הזיכיון ולנציגות הבית ולקבל את הסכמתה ותנאיה ובלבד, שאין בתנאים כדי למנוע את הנחת הכבלים. (להלן הסעיפים הרלוונטים בחוק):

### סימן ג': פעולות במקרקעין פרטיים

#### 21 ב. הנחת רשת במקרקעין פרטיים ואחזקתה

- (א) הנחת רשת במקרקעין פרטיים טעונה הסכמת בעל המקרקעין, אם המחזיק במקרקעין הפרטיים הוא חוכר לדורות כמשמעותו בחוק המקרקעין (להלן בסעיף זה - חוכר) או דייר מוגן כמשמעותו בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב - 1972 (להלן בסעיף זה - דייר), יראו הסכמתו של החוכר או הדייר כהסכמתו של בעל המקרקעין.
- (ב) היו המקרקעין הפרטיים בית משותף, טעונה הנחת רשת ברכוש המשותף הסכמת רוב בעלי הדירות, וזאת על אף כל הוראה אחרת לרבות הוראה מיוחדת, שנקבעה בתקנון שעל פיו מתנהל הבית המשותף (להלן - התקנון); קבעו הוראות התקנון, כי הנחת הרשת טעונה הסכמתם של פחות מרוב בעלי הדירות, יחולו הוראות התקנון;

#### בסעיף זה, "הוראה מיוחדת" - הוראה בתקנון האוסרת הנחת רשת כבלים בבית המשותף.

- (1)(11) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ובכפוף להוראות פסקאות (2) עד (6) רשאי כל בעל דירה לפנות בכתב לבעל רישיון בבקשה להניח רשת בבית המשותף (בסעיף זה - המבקש), אף בהעדר הסכמה של רוב בעלי הדירות בבית המשותף כאמור בסעיף קטן (ב); הוראה זו לא תחול אם נקבעה בתקנון הוראה מיוחדת לעניין זה והנחת הרשת מתבקשת לצורך העברת שידורים בלבד;
- (2) - 30 ימים לפחות בטרם יפנה המבקש אל בעל רישיון בבקשה להניח רשת, יודיע המבקש לנציגות הבית המשותף על כוונתו לעשות כן (להלן - הודעת המבקש).



- (3) נציגות הבית המשותף רשאית, בתוך 30 הימים ממועד הודעת המבקש -  
 (א) לקבוע תנאים באשר לאופן הנחת רשת, לרבות תנאים שעניינם נוחות, חזות הבית או בטיחות, ובלבד שאין בתנאים שתקבע כדי למנוע את עצם הנחת הרשת במועד ובעלות סבירים;
- (ב) לפנות אל המפקח בבקשה שיקבע תנאים והוראות באשר להנחת רשת, או בבקשה למנוע את הנחתה.
- (4) בנוסף לנציגות הבית המשותף רשאים לפנות למפקח, בתוך 30 הימים ממועד הודעות המבקש, גם המבקש וכל בעל דירה בבית המשותף, בעניינים האמורים בפסקה (3)(ב).  
 (5) המבקש רשאי, בתום 30 הימים ממועד הודעתו, לתאם את מועד כניסתו של בעל רישיון למקרקעין, כאמור בסעיף קטן (ג) בהתקיים כל אלה -
- (א) נציגות הבית המשותף לא קבעה תנאים להנחת רשת כאמור בפסקה (3)(א), או שקבעה תנאים כאמור והמבקש ובעל הרישיון הסכימו לתנאים האמורים;
- (ב) לא הוגשה בקשה למפקח בהתאם להוראות פסקאות (3)(ב) או (4).  
 (א)(6) המפקח רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את התקופה האמורה בפסקאות (3) ו-4. להגשת הבקשה, ובלבד שבעל הרישיון טרם החל בביצוע הנחת הרשת.
- (ב) הוראות סימן ד' לפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון בפני המפקח לפי סעיף זה.  
 (ג) אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בסמכויותיו של המפקח, לפי כל דין, לדון בסכסוך בין בעלי דירות, לרבות אגב הנחת רשת.
- (ג) בעל הרישיון יתאם את מועד כניסתו למקרקעין פרטיים עם בעל המקרקעין או המחזיק בהם ולעניין רכוש משותף - עם המורשה של בעלי הדירות כאמור בסעיף 6א (א) ; ואולם, בבקשה להנחת רשת שנתקיימו לגביה הוראות סעיף קטן (1ב), יתאם בעל הרישיון את מועד כניסתו עם המבקש, אלא אם כן הורה המפקח אחרת בהתאם להוראות סעיף זה.
- (ד) הסכמת בעלי הדירות כאמור בסעיף קטן (ב) או בקשה להנחת רשת שנתקיימו לגביה הוראות סעיף קטן (1ב) תחייב כל בעל דירה, בין שהיה בעל דירה בשעת מתן ההסכמה או הבקשה ובין שהיה לבעל דירה לאחר מכן.
- (ה) אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על בעל דירה שאינו מעוניין להיות מנוי, חובה לחבר את חצריו לרשת או להשתתף בהוצאות הכרוכות בהנחת רשת ברכוש המשותף שבבית ובאחזקתה.



(ו) הוחזרה החזקה מידי חוכר או דייר לבעל המקרקעין, יהיה בעל המקרקעין רשאי לדרוש מבעל הרישיון הסרת הרשת מהם והחזרתם, ככל האפשר, למצב שהיו בו אלמלא נעשה שימוש בהסכמה כאמור, וכל ההוצאות להסרת הרשת יחולו על בעל הרישיון.

(ז) על אף הוראות סעיף זה בעל רישיון רשאי -  
(1) להשתמש בסמכות המוקנית לו בסעיף זה רק אם העניק לו השר, בהתאם להוראות להוראות סעיף 4 (ו), את הסמכות;

(2) לפנות לבית משפט שלום שבתחום סמכותו מצויים המקרקעין, בבקשה להתיר לו הנחת רשת במקרקעין פרטיים, הדרושה לשם מתן שירותי בזק למקרקעין אחרים, אם בעל המקרקעין סרב ליתן הסכמתו לכך; בית המשפט רשאי להתיר הנחת רשת כאמור בתנאים שיקבע וליתן כל הוראה שימצא לנכון, לרבות תשלום פיצויים.

(ח) הסכמה כאמור בסעיפים קטנים (א) או (ב) או בקשה להנחת רשת שנתקיימו לגביה הוראות סעיף קטן (ב1), או היתר שניתן לפי סעיף קטן (ז)2, מהווים הרשאה לבעל רישיון ולאדם שהוא הרשה לכך, להיכנס למקרקעין לשם התקנה ובניה של הרשת, בדיקתה, אחזקתה, תיקונה, שינויה והחלפתה ולעשיית כל פעולה נלווית הדרושה לשם כך; לעניין זה רשת כבלים שהונחה בהתאם להוראות סימן ח' לפרק ב' 1 או רשת שהונחה בהתאם להוראות פרק ו', כנוסחן ערב תחילתו של תיקון 52, יראוה כרשת שיש לגביה הרשאה לפי סעיף זה.

## 21 ג. מורשה של בעלי הדירות

(א) נציגות הבית המשותף תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל עניין הנוגע להנחת הרשת ברכוש המשותף שבבית ולאחזקתה, ולשם כך זכאית היא, בשם כל בעלי הדירות, להיות צד בכל משא ומתן, הליך משפטי או הסכם עם בעל רישיון; באין נציגות לבית, יהיה המורשה כאמור מי שרוב בעלי הדירות מינו לכך.

(ב) בבקשה להנחת רשת שנתקיימו לגביה הוראות סעיף 6כט(ב1), יהיה, הזכאי להיות צד בכל משא ומתן, הליך משפטי או הסכם עם בעל רישיון, בכל עניין כאמור בסעיף קטן (א) - המבקש כמשמעו בסעיף 21 ב (ב1), אלא אם כן הורה המפקח אחרת בהתאם להוראות הסעיף האמור."



## צלחות קליטה

בצלחות קליטה המצב דומה, גם כאן קיים המסלול הפרטי והמסלול המשותף, אלא שכאן ישנן שתי הקלות והם:  
א. לא נדרש היתר בניה להתקנת צלחת קליטה.  
ב. קיימת אפשרות להתקין צלחת קליטה מול גג פרטי (ראה לעניין זה סעיף 106).

### סימן ב': צלחות קליטה

#### "נח. הגדרות ופרשנות

(א) בסימן זה -

"גג בניין", לעניין גג רעפים - לרבות החלק העליון של קיר הבניין הצמוד לרעפים;  
"צלחת קליטה" - אנטנה לקליטת שידורי טלוויזיה באמצעות לוויין, המהווה חלק מצידוד קצה לוויין, לרבות ההתקן לאנטנה;  
"שידורי טלוויזיה באמצעות לוויין"-שידורי טלוויזיה, שירותי חוזי ושמע ושירותים נלווים, המיועדים לציבור המשודרים באמצעות לוויין, בין שהם משודרים בצופן ומיועדים לקליטה ישירה ומפוענחת למנויים, ובין שאינם משודרים בצופן או שהם מיועדים לקליטה לא מפוענחת בידי כל אדם, והכל גם אם אינו מנוי של בעל זיכיון לשידורי טלוויזיה או של בעל רישיון לשידורי טלוויזיה, לפי כל חוק.

(ב) למונחים אחרים בסימן זה תהא המשמעות שיש להם בסעיף 17 א.

#### נט. התקנת צלחת קליטה - הוראות מיוחדות

(א) התקנת צלחת קליטה תיעשה בהתאם להוראות סימן זה.  
(ב) התקנת צלחת קליטה על גג בניין הנעשית לפי סעיף 266 א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 (להלן-חוק התכנון והבניה), פטורה מהיתר לפי פרק ה' לחוק האמור.

ס6. התקנת צלחת קליטה בבית משותף (תיקון התש"ס)

(א) לא היה גג של בית משותף רכוש משותף, רשאי המפקח להתיר את התקנת צלחת הקליטה על גג כאמור בהתקיים אלה:



- (1) בעל דירה בבית המשותף, (להלן - מבקש ההתקנה) ובעל הזכויות בגג לא הגיעו להסכמה על עצם ההתקנה, או על התנאים להתקנה, בתוך 30 ימים מיום שמבקש ההתקנה פנה בכתב לבעל הזכויות בגג;
- (2) מבקש ההתקנה פנה אל המפקח בכתב בבקשה להתיר את התקנת צלחת הקליטה על הגג;
- (3) מבקש ההתקנה הוכיח, כי התקנת צלחת הקליטה במקום אחר ברכוש המשותף אינה אפשרית, או שהיא תפגע בעצם קליטת השידורים.

(ב) המפקח רשאי להתיר את התקנת צלחת הקליטה כאמור בתנאים והוראות שיקבע, לרבות במקרה שבעל הזכויות בגג יהיה מעוניין להסיר את צלחת הקליטה מהגג או להעתיקה למקום אחר בגג כדי לאפשר את ביצוען של עבודות בניה על הגג מכוח היתר בניה על פי הוראות התכנון והבניה.

(ג) החליט המפקח בעניין התקנת צלחת קליטה בהתאם להוראות סעיף קטן (ב), ניתן לפנות למפקח בבקשה לשנות את החלטתו, אם השתנו הנסיבות והדבר עשוי לשנות את החלטתו.

(ד) הוראות סימן ד' לפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון בפני המפקח גם לפי סעיף זה.

## סא. החלת הוראות [תיקונים: התש"ס, התשס"א (2)]

- (א) הוראות סעיפים 21ב, 21ג ו-22 יחולו לעניין התקנת צלחת קליטה, בשינויים המחויבים, לרבות אלה:
- (1) במקום "בעל רישיון" יבוא "בעל רישיון לשידורי לוויין"; לעניין סעיף זה, "בעל רישיון לוויין" - לרבות מתקין אחר של צלחת קליטה, בשינויים המחויבים;
- (2) במקום "להניח" או "הנחת" יבוא "להתקין" או "התקנת";
- (3) במקום "רשת כבלים" יבוא "ציוד קצה לוויני";
- (4) בסעיף 12 ב -
- (א) בסעיף קטן (ב), בהגדרה "הוראה מיוחדת", בסופה יבוא "או שיש בה כדי לפגוע בעצם קליטת השידורים";
- (ב) בסעיף קטן (ב)(1)(3)(א), בסופו יבוא "או כדי לפגוע בעצם קליטת השידורים".



- (ב) הוראות סעיף 12 לחוק המקרקעין, לא יחולו לעניין ציוד קצה לוויני.  
 (ג) הוראות חוק הרשויות המקומיות (תרנים לאנטנות טלוויזיה ורדיו), התשל"ו - 1975  
 לא יחולו לעניין התקנת צלחת קליטה לפי סימן זה.

## 6 סב. איסור אספקת שידורים (תיקון התש"ס)

בעל רישיון לשידורי לוויין לא יספק את שידוריו למנוי שצלחת הקליטה שלו הותקנה תוך הפרת הוראות סעיפים 145 או 266 א לחוק התכנון והבניה, ובלבד שבעל הרישיון ידע על דבר ההפרה.

## חוק למניעת מפגעים

### "חוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961

1. בחוק זה -  
 "השר" - השר לאיכות הסביבה;  
 "חוק זה" - לרבות התקנות, חוקי העזר וההוראות שניתנו לפיו.
2. לא יגרום אדם לרעש חזק או בלתי סביר, מכל מקור שהוא, אם הוא מפריע, או עשוי להפריע, לאדם המצוי בקרבת מקום או לעוברים ושבים.
3. לא יגרום אדם לריח חזק או בלתי סביר, מכל מקור שהוא, אם הוא מפריע, או עשוי להפריע, לאדם המצוי בקרבת מקום או לעוברים ושבים.
4. (בוטל).
5. השר יתקין, בתקנות, כללים לביצוע סעיפים 2 ו-3, ובין השאר רשאי הוא לקבוע מה הם רעש או ריח חזקים או בלתי סבירים.
6. רשות מקומית רשאית בחוק עזר, באישור השר, לקבוע הוראות מיוחדות לענין חוק זה, בהתחשב בתנאים המיוחדים של המקום ותושביו, והוראות כאמור יכול שיסטו מהוראות תקנות שהותקנו לפי חוק זה, לרבות קביעת אי-תחולתן של התקנות באזורים, בימים או בשעות שהוגדרו בחוק העזר.
7. השר רשאי להורות, בתקנות, על הצעדים שיש לנקוט למניעת כל הפרה של הסעיפים 2 או 3; תקנות כאמור יכול שיהיו כלליות או לסוגים.
8. (א) השר או מי שהשר מינהו לכך, רשאי להורות לאדם פלוני על הצעדים שעליו לנקוט למניעת כל הפרה של הסעיפים 2 או 3.  
 (ב) התקנת תקנות לפי סעיף 7, או חוק עזר לפי סעיף 6, לא תגרע מהסמכות לתת הוראות לפי סעיף זה, למי שהתקנות או חוק העזר האמורים חלים עליו.



9. כל רשיון על פי חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, או רשיון אחר הנדרש על פי כל חיקוק לניהול מפעל, יראוהו כאילו הוא מותנה בקיום הוראות חוק זה.  
 א. (בוטל).  
 ב. (בוטל).  
 10. בכל הליך משפטי לפי חוק זה -
- (1) מפגע שנקבע כחזק או כבלתי סביר בתקנות לפי סעיף 5, חזקה שהוא עשוי לגרום הפרעה לאדם המצוי בקרבת מקום, כל עוד לא הוכח היפוכו;
- (2) העובדה שהנאשם או הנתבע מילא את כל המוטל עליו בהוראות שניתנו לפי סעיף 8, תהא לו הגנה טובה.
- 10א. (א) הוגשו כתב אישום או קובלנה בשל עבירה לפי חוק זה, רשאי בית משפט ליתן צו עשה, צו אל תעשה, וכל סעד אחר, ככל שיראה לנכון בנסיבות שלפניו, לרבות לביצוע צו לסילוק מפגע לפי סעיף 11ב, והכל כדי למנוע, להפסיק או לצמצם מפגעי רעש או ריח חזקים או בלתי סבירים.
- (ב) על צווים שהוציא בית המשפט לפי סעיף קטן (א), יחולו הוראות סעיף 20ב(ג) עד (ח) לחוק המים, תשי"ט-1959, בינוניים המחויבים.
- (ג) בית משפט שהרשיע אדם בעבירה לפי סעיף זה רשאי בגזר הדין, בנוסף לכל עונש שיטיל, לחייבו בתשלום ההוצאות שהוצאו להסרת המפגע, אם הגיש התובע או מי שהוציאן בקשה לבית המשפט.
- (ד) הורשעו בעבירה יותר מאדם אחד, רשאי בית המשפט, בהחלטה כאמור, להטיל את תשלום ההוצאות על כולם או על חלקם, יחד או לחוד, או לחלק את התשלום ביניהם, הכל כפי שייראה לו בנסיבות הענין.
11. (א) העובר על הוראות אלה, דינו - מאסר ששה חודשים או קנס כאמור בסעיף 61א(4) לחוק העונשין, תשל"ז-1977 (להלן - חוק העונשין), ואם נעברה העבירה על ידי תאגיד, דינו - כפל הקנס האמור:
- (1) סעיפים 2 ו-3 לחוק זה;
- (2) הוראות השר, או מי שהוא מינה לכך, לפי סעיף 8א לחוק זה;
- (3) תקנות שהתקין השר הקובעות מהם רעש או ריח חזקים או בלתי סבירים, או תקנות הקובעות את הצעדים שיש לנקוט כדי למנוע הפרת הוראות סעיפים 2 או 3 לחוק זה;

- (ד) הורשע אדם, בתוך שנתיים, פעם נוספת בעבירה לפי סעיף זה, דינו - מאסר כאמור בסעיף קטן (א) או כפל הקנס שבית המשפט היה רשאי להטיל עליו, לפי הוראות סעיף זה, בשל העבירה שבה הורשע.
- (ה) עבירה לפי סעיף זה היא מסוג העבירות של אחריות קפידה.
- (ו) קנס שהוטל בשל עבירה לפי חוק זה ישולם לקרן לשמירת הנקיון כמשמעותה בחוק שמירת הנקיון, תשמ"ד-1984 (להלן - הקרן לשמירת הנקיון).

- א11. (א) שוטר רשאי לנקוט אמצעים על מנת להפסיק רעש הנגרם ממכשיר אזעקה המותקן בכלי רכב והנמשך למעלה מ-20 דקות.
- בסעיף זה, "נקיטת אמצעים" - לרבות פירוק או פגיעה בחלקים של הרכב או של מערכת האזעקה, פריצה לרכב או גרירתו.
- (ב) נפתחה מכונית תוך נקיטת אמצעים כאמור בסעיף קטן (א), לא יהיה על המשטרה או על השוטר שגרם לפתיחת המכונית להציב שמירה ליד המכונית.
- (ג) שוטר לא ישא באחריות בנזיקין על מעשה שעשה לפי סעיף זה, בתום לב.
- (ד) הוצאות הגרירה וההחסנה של כלי רכב שנגרר לפי סעיף קטן (א) יחולו על בעל הרכב כאמור בסעיף 70א(3) לפקודת התעבורה.

- א11. (א) נוכח שוטר כי מתבצעת במקום מסוים, ובכלל זה בבית המשמש למגורים, עבירה של גרימת רעש לפי סעיף 11(א)(1), והיה לשוטר יסוד סביר לחשש כי המשך ביצוע העבירה גורם להפרעה ממשית לשלום הציבור, רשאי הוא להיכנס למקום כאמור בלא צו בית משפט לשם הפסקת ביצוע העבירה ובלבד שיש צורך שאינו סובל דיחוי בהפעלת הסמכות כאמור לשם הפסקת העבירה, ועיכוב בהפעלת הסמכות לשם קבלת צו בית משפט יסכל את האפשרות להפסקת העבירה באופן מיידי.
- (ב) לא יפעיל שוטר את סמכותו לפי סעיף קטן (א) אלא לאחר שהזדהה לפני מי ששוהה במקום בציון שמו, כינויו הרשמי והיותו שוטר, ולא ניתנה לו רשות להיכנס למקום אף שדרש באופן ברור להפסיק את ביצוע העבירה ודרישתו לא נענתה.
- (ג) נכנס שוטר למקום כאמור בסעיף קטן (א), ידרוש להפסיק את ביצוע העבירה; סירב מי ששוהה במקום להפסיק את ביצוע העבירה כאמור לאחר שנדרש לעשות זאת, רשאי שוטר לנקוט באמצעי חיוני הדרוש לשם הפסקת ביצוע העבירה.





- 11ב. (א) נוכח השר או מי שהוא הסמיך לענין זה כי נגרם רעש או ריח חזקים או בלתי סבירים (להלן - מפגע), וטרם הוגש כתב אישום, רשאי הוא לעשות את אלה:
- (1) לצוות על מי שגרם למפגע או על בעל הנכס שממנו נגרם המפגע, להפסיק את המפגע, או לסלקו למקום, באופן ובתוך תקופת הזמן שנקבעה בצו ושתחילתה במועד מסירתו, הכל כפי שיורה בצו;
- (2) לצוות על מי שגרם למפגע או על בעל הנכס שממנו נגרם המפגע בצו כאמור בפסקה (1), להחזיר, במידת האפשר ובהתאם לנסיבות, את המצב לקדמותו.
- (ב) מי שלא קיים הוראות צו שניתן לפי סעיף זה, רשאי השר או מי שהוא הסמיך לענין זה, לבצע את הנדרש לפי הצו; משעשה כן, יהיה מי שנצטווה, אך לא מילא אחר הוראות הצו, חייב בתשלום כפל הוצאות שהוצאו, לקרן לשמירת הנקיון; על גבייתן של הוצאות שהוצאו לפי סעיף זה תחול פקודת המסים (גביה).
- (ג) מי שהשר הסמיך לענין ביצוע צו כאמור בסעיף קטן (ב), רשאי להיכנס לכל מקום לשם ביצוע הצו, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים אלא על פי צו של בית משפט.
- (ד) על מסירת צו לפי חוק זה יחולו הוראות סעיף 237 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב-1982 (להלן - חוק סדר הדין הפלילי), בדבר המצאת מסמכים, בשינויים המחויבים.
- 11ב1. (א) הוראה את עצמו נפגע על ידי צו שהוצא לפי הוראות סעיף 11ב1, רשאי להגיש לבית המשפט המוסמך לדון בעבירה נושא הצו, בקשה לביטולו.
- (ב) הגשת בקשה לביטול צו לפי הוראות סעיף קטן (א), אינה מתלה את תוקפו של הצו, כל עוד לא החליט בית המשפט אחרת; החליט בית המשפט להתלות את תוקפו של הצו במעמד צד אחד, תידון הבקשה במעמד הצדדים בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מתום שבעה ימים מיום ההחלטה.
- (ג) בית המשפט רשאי לבטל את הצו, לאשרו או לשנותו.
- 11ג. (א) נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי סעיף 11 על ידי התאגיד או על ידי עובד מעובדיו; המפר הוראה זו, דינו - כפל הקנס האמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין; לענין סעיף זה, "נושא משרה" - מנהל פעיל בתאגיד, שותף, למעט שותף מוגבל, או פקיד האחראי מטעם התאגיד על התחום שבו בוצעה העבירה.
- (ב) נעברה עבירה לפי סעיף 11 על ידי תאגיד או על ידי עובד מעובדיו, חזקה היא כי נושא משרה בתאגיד הפר חובתו לפי סעיף קטן (א), אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו.

11ד. על אף הוראות סעיף 221(ב) לחוק סדר הדין הפלילי, רשאי שר המשפטים, בהסכמת השר, לקבוע שיעור קנס העולה על סכום הקנס הקבוע בסעיף האמור לעבירה לפי חוק זה שנקבעה כעבירת קנס, וכן לעבירת קנס חוזרת, נמשכת או נוספת שעבר אותו אדם, בהתחשב בסוג העבירה ובנסיבות ביצועה, ובלבד שסכום הקנס לא יעלה על עשרה אחוזים מסכום הקנס המרבי הקבוע לאותה עבירה.

- 11ה. (א) על עבירה לפי חוק זה רשאים המנויים להלן להגיש קובלנה כאמור בסעיף 68 לחוק סדר הדין הפלילי:
- (1) כל אדם - לגבי עבירה שנעברה ברשות היחיד שלו או שגרמה לו נזק;
  - (2) רשות מקומית - לגבי עבירה שנעברה בתחומה;
  - (3) כל אחד מהגופים הציבוריים והמקצועיים הקבועים בתוספת לחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992.
- (ב) לא תוגש קובלנה לפי סעיף קטן (א) אלא אם כן מסר הקובל הודעה לשר על כוונתו לעשות כן ולא הוגש, תוך 60 ימים לאחר מכן, כתב אישום מטעם היועץ המשפטי לממשלה.

- 11ו. (א) חוק זה יחול על המדינה, ואולם -
- (1) הוא לא יחול על מיתקני הועדה לאנרגיה אטומית ועל מי שהוחל עליו צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (בניה והפעלה של כור גרעיני), תשל"ה-1974;
  - (2) הוראות חוק זה לא יחולו על פעילות בטחונית או מבצעית או על תוצאות פעילות כאמור, של -
    - (א) יחידות ויחידות סמך של משרד ראש הממשלה, שיעקר פעילותן בתחום בטחון המדינה או יחסי החוץ שלה;
    - (ב) יחידות סמך של משרד הבטחון, שיעקר פעילותן בתחום בטחון המדינה;
    - (ג) צבא הגנה לישראל, ואולם פעילות כאמור תבוצע, ככל האפשר, בהתאם להוראות חוק זה.
  - (ב) הוראות חוק זה לא יחולו על חברה ממשלתית שהועברו אליה תחומי פעולה של מי מהמנויים בפסקה (א)(2) אחרי יום כ"ג באדר ב' תשנ"ז (1 באפריל 1997), בכל הנוגע לתחומי הפעולה שהועברו אליה.

12. (בוטל).

13. לענין פקודת הנזיקין האזרחיים, 1944, דין כל הפרה של הוראת חוק זה כדין מטרד היחיד.



15. הוראות חוק זה באות להוסיף על הוראות כל חיקוק ולא לגרוע מהן, ואין בהן כדי למנוע מרשות של המדינה או מרשות מקומית לקבוע הוראות נוספות על הוראות חוק זה בתחום סמכויותיהן כדין.
16. השר רשאי לקבוע, בתקנות, פטור מהוראות חוק זה, כולן או מקצתן, אם ראה שהדבר דרוש לשם שמירה על זכות ציבורית שהיא עדיפה על הזכות שתיפגע על ידי כך.
17. (א) הוראות חוק זה לא יחולו על רעש וריח, שפעולתם אינה חורגת מחוץ לרשות היחיד של הגורם להם.
- (ב) הוראות חוק זה לא יחולו על רעש מכלי טיס שחל לגביהם סעיף 73 לחוק הטיס, התשע"א-2011.
18. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו.

## תקנות למניעת מפגעים

(מניעת רעש), התשנ"ג - 1992

"בתוקף סמכויותי לפי סעיפים 5, 7, ו-18 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961 (להלן החוק) אני מתקינה תקנות אלה:

**הגדרות:**

1. בתקנות אלה:

"(A)", "dB בניין", "סקלה", "A מפלס רעש", "מצב מדידה" - כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 (להלן - תקנות רעש בלתי סביר);  
"אזור מגורים" - אזור שנקבע אזור מגורים בתכנית בניין העיר, בהתאם לדיני התכנון והבניה וכן אזור המשמש כאזור מגורים למעשה;  
"ימי מנוחה" - הימים שנקבעו כימי מנוחה בסעיף 81א(א) לפקודת סדרי השלטון ומשפט, התש"ח - 1948;  
"נכס" - יחידה או חלק בבניין, כגון: דירת מגורים, עסק;  
"רכב" ו"רכב מנועי" - כשמשמעותם בפקודת התעבורה.

רעש מרכב, צופר ומשתיק קול

2. (א) לא יגרום אדם לרעש חזק מרכב מנועי אלא במידה הדרושה להפעלתו התקינה של הרכב.  
(ב) לא יפעיל אדם ברכב צופר, פעמון, אות או אמצעי אזהרה הגורמים רעש כיוצא בזה, אלא אם כן -  
(1) הדבר דרוש לשם אזהרה מפני סכנה קרובה שאין למנוע אותה אחרת;  
(2) הפעלת הצופר, הפעמון או אמצעי האזהרה האמורים אינה נמשכת וחוזרת יותר מן הדרוש לפי הנסיבות.  
(ג) הוראות תקנת משנה (ב) לא יחולו על רכב ביטחון כהגדרתו בתקנות התעבורה, התשכ"א-1961, המפעיל סירנה, ובלבד שהדבר דרוש למילוי התפקיד המוטל עליו ובשעת מילוי התפקיד.  
(ד) לא ינהג אדם ברכב מנועי או בסירת מנוע זולת אם הותקן במפלט הרכב או הסירה משתיק קול או מיתקן אחר, המונע ביעילות רעש הבוקע מן המפלט.  
רעש באמצעות מכשירי קול (תיקון התשס"ב)

3. (א) לא ישיר אדם, לא יצעק ולא יפעיל כלי נגינה, מקלט רדיו או טלוויזיה ולא יקים רעש באמצעות פטיפון, רמקול, מגביר קול או מכשירי קול כיוצא באלה בין השעות 14:00 ל-16:00 ובין השעות 23:00 ל-07:00 למחרת, באזור מגורים באחד מהמקומות האלה:



- (1) תחת כיפת השמים.
- (2) במקום שאינו תחת כיפת השמים, אולם אינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ, או שדלתותיו, חלונותיו או פתחיו האחרים אינם סגורים כולם;
- (3) בבניין שיש בו יחידת מגורים (להלן-בניין מגורים).
- (ב) הוראות תקנת משנה (א) לא יחולו על פעולה המבוצעת עקב חגיגה או שמחה באחד המועדים הבאים:
  - (1) ליל יום העצמאות.
  - (2) ליל פורים.
  - (3) ערב יום מנוחה ומוצאי יום מנוחה - עד חצות.
  - (4) ליל יום ירושלים.

#### תיקונים ושיפוצים

4. לא יבצע אדם ולא ירשה לאחר לבצע עבודות תיקון, שיפוץ או בנייה הגורמות לרעש בבניין המשמש למגורים, ולא יתקין בו מיתקנים, בין השעות 20:00 ל-7:00 למחרת בימי חול, ובין השעות 17:00 בערבי ימי מנוחה ל-7:00 למחרת יום המנוחה.

#### מכונות

5. לא יפעיל אדם ולא ירשה להפעיל מכונה כמשמעותה בתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), תשל"ט-1979, לצרכי חפירה, בניה, הריסה או כיוצא באלה, באזור מגורים, בין השעות 19:00 ל-07:00 למחרת ובין השעות 17:00 בערבי ימי מנוחה ל-7:00 למחרת יום המנוחה, זולת אם הפעלת המכונה דרושה באופן דחוף לשם מניעת סכנה או הפרעה בלתי סבירה לבטחון הציבור, בריאותו או בטיחותו, או להסרת סכנה או הפרעה כאמור.

#### טלטול מכלים

6. לא יבצע אדם ולא ירשה לאחר, באזור מגורים, בין השעות 20:00 ל-6:00 למחרת ובימי מנוחה, לבצע פעולות פריקה וטעינה או טלטול מכלים לרבות מכלי אשפה, חביות, מכלי גז מיטלטלים, סחורות וכיוצא באלה, באופן הגורם או העלול לגרום לרעש.
7. לא יפעיל אדם ולא ירשה להפעיל באזור מגורים מגביר קול או מכשיר כיוצא בו כדי להפנות את תשומת הלב למכירת טובין או קנייתם, לאספקת שירותים, להופעה, להצגה, למתן הודעה או לפרסומת אחרת.

#### חבטת שטיחים

8. לא יחבוט אדם שטיח, מזרן או חפצים כיוצא באלה, בין השעות 14:00 ל-16:00 ובין השעות 19:00 ל-07:00 למחרת.



## מערכת אזעקה בנכס

9. (א) לא יתקין אדם ולא יפעיל, בין בעצמו ובין על ידי אחר, מערכת אזעקה בנכס, אלא בהתאם הוראות אלה:

- (1) הפעלת מערכת האזעקה תגרום להפעלה מבוקרת של פעמון האזעקה (להלן-הצופר) למשך 6 דקות לכל היותר, ולאחר פרק זמן זה, יחדל הצופר לפעול מעצמו ולא יופעל שנית אלא לאחר שנדרך מחדש באופן ידני או באופן אוטומטי;
- (2) הפעלת מערכת האזעקה לא תגרום לרעש שמפלסו, במרחק של מטר אחד ממקור הרעש וכאשר המדידה נעשית במצב מדידה "מהיר", עולה על -
  - (1) AdB 87 באזור מגורים;
  - (2) AdB 95 באזור שאינו אזור מגורים.
- (ב) בעל הנכס אחראי לתקינות מערכת האזעקה ולהפסקה מיידית של פעולתה במקרה של קלקול או תקלה.
- (ג) בעל הנכס יתקין באופן בולט לעין, ליד דלת הכניסה לנכס, שלט המפרט בכתב ברור וקריא את השם ומספר הטלפון של אדם המוסמך מטעמו לטפל במערכת האזעקה במקרה של קלקול או תקלה ולהפסיק את פעולת הצופר; היה נכס עסק כמשמעותו בחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 יפרט בעל הנכס בשלט האמור גם את השם ומספר הטלפון של בעל העסק או מנהלו; בעל הנכס יחזיק את השלט במצב תקין וקריא בכל עת.
- (ד) מי שנקרא להפסיק רעש הבוקע מצופר הפועל בניגוד להוראות תקנת משנה (א)(1), יעשה כן בכל ההקדם ובפרק זמן שלא יעלה על 30 דקות וזאת, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
- (ה) לא הופסקה פעולת צופר כעבור פרק הזמן האמור בתקנת משנה (ד), רשאי שוטר או מי שהשר להגנת הסביבה הרשהו לכך, לנקוט צעדים הדרושים להפסקת פעולות הצופר וההוצאות הכרוכות בכך יחולו על בעל הנכס.
- (ו) אין האמור לעיל גורע מסמכות לדרוש, על פי דין, מבעל נכס להיות קשור למוקד של חברת שמירה.

## מערכת אזעקה ברכב

לא יתקין ולא יפעיל אדם, בין בעצמו ובין על ידי אחר, מערכת אזעקה קולית הגורמת לרעש ברכב שבבעלותו או שהוא אחראי לו; לעניין זה, "הפעלה" - לרבות דריכת מערכת האזעקה בעת נעילת הרכב או בדרך אחרת.



## רעש מזגנים ומדחסים

11. לא יפעיל אדם ולא ירשה לאחר להפעיל מזגן, מדחס או מכשיר כיוצא באלה -
- (1) באופן הגורם לרעש חזק המפריע או עלול להפריע לאדם הנמצא בבית מגורים אחר;
- (2) אם הוא גורם או עלול לגרום לרעש בלתי סביר כמשמעותו בתקנה 2 לתקנות רעש בלתי סביר.

## מניעת רעש מזגן חדש

12. (א) יצרן או יבואן של מזגן חדש יסמן על גבי המזגן באופן ברור וקריא פרטים בדבר-  
(1) הספק הקולי המרבי של המזגן, כמפורט בתקן ישראלי 994 חלק 3.  
(2) המרחקים מהמזגן, מחוץ לבניין, שבהם מפלסי הרעש המרביים לא יעלו על  
70A(dB), 65A(dB), 60A(dB), 55A(dB), 50 A(dB), 45A(dB), 40 A(dB)  
" 75 dB, 80 A(dB) - (כדי לאפשר עמידה במפלסי הרעש הקבועים בתוספת הראשונה לתקנות רעש בלתי סביר.
- (ב) לא ישווק אדם, לא יספק ולא ימכור מזגן אלא אם כן צורף אליו ונמסר לידי הצרכן דף הסבר שבו פורטו, בין היתר, הוראות ותנאים טכניים לעניין צורת ההתקנה והשימוש במזגן, באופן שלא יגרום להפרת הוראות החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.
- (ג) לא יתקין אדם מזגן ולא ירשה לאחר להתקין מזגן אלא בכפוף להוראות ולתנאים כמפורט בתקנות משנה (א) ו-(ב).

## רעש בעלי חיים

13. מחזיק בעלי חיים בביתו, בנכסו או בחצירו יחזיקם במקום ובאופן שלא יגרום רעש חזק המפריע לשכנים.

## ציוד גינון ומפוחי עלים

- 13א. (א) לא יפעיל אדם ולא ירשה לאחר להפעיל ציוד גינון הגורם לרעש באזור מגורים בין השעות 19:00 ל-7:00 למחרת, בין השעות 17:00 ועד 9:00 למחרת בערבי ימי מנוחה, ובין השעות 14:00 ל-16:00 בימי מנוחה.
- (ב) לא יפעיל אדם ולא ירשה לאחר להפעיל מפוח עלים הגורם לרעש באזור מגורים.
- (ג) לעניין תקנה זו, "מפוח עלים" - מכשיר ממונע המשמש לאיסוף עלים, לניקוי רחובות, חצרות וכיוצא באלה, באמצעות נשיפה של אוויר.



## מדידת רעש

14. (א) מדידת מפלס הרעש וקביעתה, לענין מפלס רעש הנמדד ב-dB(a) בתקנות אלה, תיעשה בהתאם להוראות התקנות למניעת רעש בלתי סביר, למעט לענין קביעת המרחק של מדידת רעש מערכת אזעקה שתיעשה כמפורט בתקנה 9(א).
- (ב) לענין רעש שאינו כאמור בתקנת משנה (א), אין נפקא מינה אם מפלס הרעש אינו רעש בלתי סביר, כמשמעותו בתקנות רעש בלתי סביר.

## רעש הנשמע באזור מגורים

15. האיסורים המוטלים על פי תקנות אלה על גרימת רעש באזור מגורים, יחולו גם על גרימת רעש מחוץ לאזור מגורים, אם אותו רעש גורם הפרעה או מטריד באזור המגורים.

## סייג

16. הוראות תקנות אלה לא יחולו על גרימת רעש שאינו נשמע מחוץ לתחום רשות היחיד של הגורם לו.

## עונשין

17. העובר על הוראה מהוראות תקנות אלה, דינו - מאסר ששה חודשים או קנס כאמור בסעיף 40(2) לחוק העונשין, תשל"ז-1977, או שני העונשים כאחד.
18. תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשכ"ו-1966 - בטלות.

## תחולה

19. (א) תחילתן של תקנות אלה, למעט תקנות 9, 10 ו-12 - 60 ימים מיום פרסומן.
- (ב) תחילתן של תקנות 9, 10 ו-12 - ששה חדשים מיום פרסומן.

## החוק למניעת עישון במקומות ציבוריים

החוק שחוקק בשנת 1983 עבר סדרה של תיקונים, נבקש להפנות את תשומת הלב למספר מקומות בו נאסר העישון:

- סעיף 2 ב'** - לחוק לפיו יצרן המעליות חייב להתקין שלט האוסר את העישון.
- תקנה 6** - לתוספת 1 הקובעת כי לא ניתן לעשן במעלית.
- תקנה 14** - הקובעת כי לא ניתן לעשן במקום אחר המשמש לקהל לרבות חדר מדרגות ומעבר.

## טעינת רכב חשמלי

טרם נחקק חוק בעניין זה ואף הפסיקה טרם אמרה את דברה. יש הטוענים כי נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות (100% הסכמה) על מנת להתקין מתקן להטענת רכב חשמלי בבית המשותף. לעומת זאת יש הטוענים כי מתקן להטענת רכב חשמלי הינו קופסת חיבורים רגילה של קווי חשמל ולא מהווה פגיעה ברכוש המשותף ודי ברוב רגיל של האסיפה הכללית (51%). כמו כן יש לבדוק מול הרשות המקומית האם קיים צורך בהיתר בניה. במידה שמדובר בחניה משותפת ניתן להתחבר לחשמל המשותף, אם מדובר בחניה פרטית יש להתחבר לשעון החשמל הפרטי.





