



הרוב והמיעוט בבית המשותף

הערות	הרוב הדרוש	סוג ההחלטה
אסיפת דיירים		
יש להודיע על מועד האסיפה 5 ימים מראש לפחות.	לא נדרשת הסכמה.	זימון אסיפה כללית
	למעלה ממחצית מבעלי הדירות (51%) הנוכחים באסיפה.	הסכמה לבחירת וועד
במידה ובהזמנה לאסיפת הכללית צוין, כי אם לא יהיה מניין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים אסיפה בשעה אחרת באותו היום. וההחלטות המתקבלות באסיפה תקפות בכל מניין משתתפים.	אין מניין חוקי באסיפה.	אסיפה נדחית
בטווח זמן של עד 14 ימים יש לקבוע אסיפה ע"י הוועד הקיים. אם לא נקבעת אסיפה, ביום ה- 15 ניתן לזמן אסיפת דיירים כללית ע"י הדיירים הדורשים.	נדרשת חתימה של 30% מבעלי הדירות לבקשה לקיום האסיפה.	זימון אסיפה שלא מן המניין
הכוונה היא להוספת נושא שלא הוגדר מראש בהזמנה לאסיפת הדיירים.	100% מבעלי הדירות.	הוספת נושא על סדר היום באסיפה הכללית.
על מנת שהבית המשותף יוכל להצביע דיגיטלית יש לקיים תחילה אסיפה כללית פרונטלית ולקבל בהחלטה ברוב של 51% מבעלי הדירות (ולא ממשותפי האסיפה). לפיה הבית המשותף מבקש להצביע באמצעות אפליקציית whatsapp או זום רק לאחר קבלת אישור שכזה מאסיפה הכללית ניתן יהיה מכאן להבא להצביע באמצעות אפליקציית whatsapp או זום. נוהל זה יהא תקף רק במקום בו כל דיירי הבית מחוברים לאפליקציית whatsapp או זום. די בזה שדייר אחד הוצא ו/או אינו מחובר כדי שלא ניתן יהיה לקיים נוהל זה שכן אחרת לא כולם שותפים לתהליך.	51% מבעלי הדירות	אסיפה דיגיטלית
עד 15% העלאה לא נדרשת אסיפה.	למעלה ממחצית מבעלי הדירות (51%) הנוכחים באסיפה.	העלאת מיסי וועד הבית

תחומי אחריות נציגות ועד הבית		
מכוח תקנה 16 לתקנון המצוי בחוק שם נקבע כי הגזבר יפקיד את הכספים בחשבון הבנק ומכאן למדנו שיש חובה לפתוח חשבון בנק.	חובה לפתוח חשבון בנק.	האם ועד הבית מחויב לפתוח חשבון בנק
במידה ומשלמים מראש לשנה ניתן להוציא קבלה שנתית. במידה והתשלום הינו חודש בחודשו יש להפיק קבלה בעת התשלום.		קבלות עבור תשלום מיסי וועד הבית, האם ניתן לתת קבלה שנתית או חודש בחודשו?
חובה לשלם מיסי ועד על דירה ריקה שכן הבית ממשיך להתנהל כרגיל גם כאשר הדירה ריקה.		תשלום מיסי ועד על דירה ריקה
סעיף 52 לחוק המקרקעין קובע כי גם עסק יחשב לדירה בבית משותף ולכן גם העסק מחויב בתשלום. מיסי ועד הבית וזאת ע"פ שטח הרצפה של החנות/עסק. סעיף 59 לחוק המקרקעין מגדיר בניין כזה כבניין מורכב(מגורים וחנויות/עסק). אם בתקנון לא קבועה הפרדה בין האגפים של עסק/חנויות ודירות הרי שהחנויות/עסק נחשבת כחלק בלתי נפרד בבית המשותף ועליה לשאת בכל התשלומים. אם בתקנון נקבע אגפים נפרדים לדירות וחנויות/עסק הרי שהחנויות/עסק הינן בניין עצמאי ונפרד והם קובעים את התשלום מיסי הוועד ביניהם. במידה וקיים רכוש משותף אזי יש לשאת בעלויות ברכוש המשותף ע"פ שטח הרצפה של חנות/עסק.		תשלום מיסי ועד לחנויות מול דירות בבית משותף.
תקנה 16 ב"י- "הגזבר יערוך זיין וחשבון כספי אחת לשישה חודשים" ,אין חובה למסור את הדוח אישית לכל בעל דירה די בתלייה בלוח מודעות או שליחה במייל/ בקבוצת whatsapp. הדוח צריך להכיל 4 רכיבים : יתרה קודמת, פירוט הוצאות, פירוט הכנסות ויתרה נוכחית. גם שוכר שמשלם מיסי ועד זכאי לקבל דוח הכנסות והוצאות.		דוח הכנסות והוצאות מנציגות ועד הבית
במקרה של החלפת/ביטול מתחזק נדרש רוב של 51% מבעלי הדירות מכלל הדיירים.	66% מבעלי הדירות מכלל בעלי הדירות.	החלטה על התקשרות עם מתחזק (איש אחזקה)

<p>יש לבצע הבחנה בין התקשרות חוזית עם חברת ניהול לבין התקשרות עם מתחזק כאמור בחוק. במקרה של החלפת חברת ניהול נדרש רוב של 51% מכלל בעלי הדירות.</p>	<p>51% מבעלי הדירות מכלל בעלי הדירות.</p>	<p>החלטה על התקשרות עם חברת ניהול</p>
<p>החוק קובע שלכל בית תהא נציגות. נציגות שמתפטר צריכה לדאוג שתוחלף ע"י נציגות אחרת. במידה אין דיירים המעוניינים לשמש כנציגות ניתן לפנות למפקח/ת על הבתים המשותפים בטלפון *8653, מכוח סעיפים 65/66 לחוק המקרקעין כדי למנות נציגות חיצונית.</p>		<p>התפטרות ועד בית</p>
<p>גישת האגודה לתרבות הדיור כי יש להחזיר את היתרה אולם לא את מלוא היתרה כי אם 80% שכן 20% הנותרים יישארו בקופת הועד לכספי פיצויים או אם צריך לשלם בלאי וכד'.</p>		<p>זיכוי כספי מקופת הועד לדייר שמכר את דירתו</p>
<p>במידה וישנן הוצאות הקשורות להשבחת הנכס העלות חלה על בעל הדירה.</p>	<p>הוצאה שוטפת- עלות תשלום לחברת ניהול חלה על השוכר.</p>	<p>תשלום מיסי הועד למתחזק או לחברת ניהול- מה החלק של השוכר/בעל הבית?</p>
	<p>100% מבעלי הדירות.</p>	<p>ויתור על חוב של דייר</p>
<p>קיימות מספר פסיקות בנושא, ישנן גישות שמסתפקות ב- 51% מכלל בעלי הדירות, האגודה לתרבות הדיור גורסת, כי יש לדרוש רוב של 66% מבעלי הדירות כפי שדורשים ממתחזק.</p>	<p>66% מבעלי הדירות.</p>	<p>פטור לנציג הועד מתשלום מיסי וועד הבית</p>
<p>מומלץ שלא להעסיק את ועד הבית בתיקונים בבית המשותף אך אם בכל זאת הוחלט להעסיקו עליו להתפטר מתפקידו כוועד שכן הוא מצוי בניגוד עניינים.</p>		<p>תשלום שכר לוועד הבית כבעל מקצוע (תיקון חשמל, ניקיון וכו')</p>
<p>בתנאי ששני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.</p>	<p>66% מבעלי הדירות.</p>	<p>שינוי תקנון הבית המשותף</p>
<p>ע"מ לקבוע תשלום מיסי ועד הבית באופן שווה נדרשת הסכמה של 100% למרות שבשינוי תקנון די ברוב של 2/3.</p>	<p>100% הסכמה.</p>	<p>שינוי בתקנון- תשלום מיסי ועד בית</p>

הגשת תביעה כנגד סרבן תשלום	אינה מצריכה הסכמה של אסיפה הכללית.	הסמכות נתונה לוועד הבית מכוח הוראת סעיף 69 לחוק המקרקעין.
הגשת תביעה נגד קבלן/חברת ניהול וכו'	רוב של 51% משתתפי אסיפה הכללית	ברגע שהתקבלה ההחלטה כלל הדיירים מחויבים בתשלום
שיפוץ הבניין	מותנה בהיקף השיפוץ.	החזרת מצב לקדמותו- 51% מבעלי הדירות. שדרוג- נע בין 51%-100% תלוי בסוג השיפוץ, עלות שיפוץ לפי שטח הדירה , במידה ורוצים שהסכום יהיה שווה בשווה יש צורך בהסכמה של כלל הדיירים.
ביטוח לבניין	51% מבעלי הדירות הנוכחים באסיפה.	העלות חלה על בעלי הדירות ולא על השוכרים.
מערכות בבית המשותף		
מצלמות ברכוש משותף	רוב של 75%.	יש להקפיד על התקנת שלט המודיע על קיום מצלמה בבית המשותף , מומלץ שלא להתקין מצלמה במעלית! רשאים לצפות רק יו"ר וועד הבית או ממלא מקומו בהעדרו , דייר המבקש לעיין בסרטי הצילום עליו לציין שעה ואירוע בהם הוא מבקש לצפות, וועד הבית צריך להראות לו רק את האירוע הנ"ל, רשות ו/או גוף אדם זר רשאי לעיין במצלמה רק בצו שיפוטי.
התקנת מעלית ונשיאה בהוצאות הקמה ותחזוקה	שני שליש מבעלי הדירות.	בעלי קומת הקרקע אינם נושאים בעלות ההקמה, אך נושאים בעלות האחזקה.
שיפור / שדרוג המעלית	75% מבעלי הדירות .	המנעד נע בין 51% ל- 75% ע"פ פסיקת המפקח/ת. אולם האגודה קבעה בנוהל פנימי הסכמה של 75% מכלל דיירי הבניין.
שיפוץ מעלית קיימת	51% מבעלי הדירות.	מכלל דיירי הבניין.
מעלית שבת בבניין בו יש 2 מעליות וקיים מנגנון פיקוד שבת.	כל בעל דירה רשאי לדרוש אם יש מנגנון פיקוד שבת.	עלות התכנון ע"ח הדייר המבקש זאת.
מעלית שבת בבניין בו יש 2 מעליות- אין מנגנון פיקוד שבת	אין מנגנון פיקוד שבת- נדרש רוב של 51% מכלל דיירי הבניין.	עלות התכנון ע"ח הדייר המבקש זאת.
מעלית שבת כשקיימת מעלית אחת בבניין ואין מנגנון פיקוד שבת	רוב של 51% מכלל דיירי הבניין.	עלות ההתקנה והתכנון ע"ח הדייר המבקש זאת.

מעלית שבת שקיימת מעלית אחת ויש מנגנון פיקוד שבת	כל בעל דירה רשאי לדרוש אם קיים מנגנון פיקוד שבת.	עלות התכנון ע"ח הדייר המבקש זאת.
התקנת דוד שמש על גג משותף	לא נדרשת הסכמה.	בתנאי שיש מקום לכולם ושהגג לא משמש למטרה אחרת.
התקנת דוד שמש על גג משותף, כשאינן דודים על הגג.	הסכמת כל בעלי הדירות.	
התקנת פנלים סולריים	66% מכלל בעלי הדירות	יש לקבל היתר בנייה, לבדוק שאין קרינה ואין פגיעה בחזית הבית המשותף (סעיף 59 ט' 1-4). בעלי הדירות שהחליטו על התקנת המתקן יישאו בהוצאות התקנתו של המתקן. הוצאות ההתקנה יהיו בהתאם לחלקים ברכוש המשותף, כך שבעל דירה שצמודים לו חלקים גדולים יותר, יישא בעלות גבוהה יותר. כל בעלי הדירות יישאו בהוצאות ההפעלה והתחזוקה של המתקן. החוק מאפשר לדיירים המתנגדים לפנות למפקח/ת על רישום המקרקעין והנ"ל רשאי להורות על הסרת המתקן.
התקנת מערכת סולארית	66% מכלל בעלי הדירות.	תיקון לחוק המקרקעין סעיף 59 ט' רבתי.
תיקון מערכת סולארית	51% מכלל בעלי הדירות.	תיקון מצריך אסיפה כללית ברוב של 51% מכלל הדיירים.
התקנת צלחת לכבלים	רוב של 51%.	מכלל דיירי הבניין.
התקנת אינטרקום	75% מבעלי הדירות.	החלפת /תיקון גם אם הוא בתוך הדירה הפרטית האחוריות לתקן חלה על נציגות הבית.
התקנת אנטנות	51% מכלל בעלי הדירות.	צריך לוודא שאין קרינה, במידה ויש אסור להתקין!
התקנת סיבים אופטיים	66% כלל הדיירים.	נציגות ועד הבית חותמת על הסכם מול החברה המתקינה.

<p>לא פוטר מנשיאה בהוצאות תחזוקת המערכת. *אם המערכת המרכזית היא להסקה בלבד 40% השתתפות באחזקה. *אם המערכת היא לחימום בלבד 25% השתתפות באחזקה. *אם המערכת המרכזית משולבת לחמום מים ולהסקה 35% השתתפות באחזקה.</p>	<p>אין צורך בהסכמה.</p>	<p>התנתקות ממערכת מרכזית לחימום מים והסקה</p>
	<p>למעלה ממחצית בעלי הדירות.</p>	<p>התנתקות ממערכת גז</p>
	<p>רוב של 51% מבעלי הדירות באסיפה הכללית.</p>	<p>החלפת חברת גז</p>
<p>צריך להתחבר למערכת הגז המרכזית.</p>	<p>במידה וקיימת מערכת גז מרכזית בבניין.</p>	<p>התחברות לבלון גז</p>
<p>בכל בניין צריכה להיות ערכה לכיבוי האש הכוללת מטף, מחבט שצריכה בדיקה אחת לשנה ע"י חברות לייעוץ כיבוי אש. בניין מעל 9 קומות נחשב בחוק לבניין גבוה ונדרש להתקין גם גלאי עשן.</p>	<p>ע"פ תקנות החוק.</p>	<p>כיבוי אש</p>
<p>כל דייר רשאי להתקין לעצמו, במידה שנדרשת אנטנה על הגג לצורך הפעלת מונה החכם יש לקבל הסכמה ברוב של 51% מכלל מבעלי הדירות.</p>	<p>אין צורך בהסכמה</p>	<p>מונה חשמל חכמים</p>
<p>חנייה בבית המשותף</p>		
<p>ישנה פסיקה בירושלים שדורשת רוב של 51% מכלל דיירי הבניין.</p>	<p>100% מבעלי הדירות .</p>	<p>הקמת חניה משותפת בשטח הרכוש המשותף</p>
<p>ההתקנה בפיקוח חשמלאי מוסמך. אם החיבור לשעון המשותף, רק הדיירים המטעינים משלמים. מומלץ לעשות ביטוח מבנה וצד ג' ע"י הדייר והנציגות הבית המשותף.</p>	<p>51% מכלל דיירי הבניין .</p>	<p>עמדת טעינה חשמלית בחניה משותפת</p>
<p>ההתקנה באמצעות חשמלאי מוסמך. אם החיבור לדירה הפרטית, בעל הדירה נושא בעלות. אם החיבור לשעון המשותף עורכים בדיקה בנוגע לעלות החשמל לפני התקנת העמדה ולאחריה ומחייבים את בעל הדירה המטעין או שמתקינים מונה נפרד. יש לחתום על מסמך של הנציגות מול הדייר המטעין וחברת ההתקנה. יש להגיש לנציגות הבית אישור של חשמלאי מוסמך על ההתקנה וביטוח מבנה וצד ג' ע"י הדייר.</p>	<p>אין צורך ברוב.</p>	<p>עמדת טעינה בחניה פרטית</p>

<p>אותם כללים כמו במשותף. רק המטעין משלם. מומלץ לעשות ביטוח מבנה וצד ג' ע"י הדייר והנציגות הבית המשותף.</p>	<p>רוב של 51%.</p>	<p>הטענה באמצעות מכונת הטענה</p>
<p>חייב היתר בנייה – פנייה לרשות מקומית תחייב הסרת המחסום אלא אם התקבל היתר בנייה.</p>	<p>במידה ויש היתר אין צורך בהסכמה.</p>	<p>שער בחניה פרטית</p>
<p>מחייב את כולם לשלם, מותנה בהוצאת היתר בניה.</p>	<p>51% מבעלי הדירות.</p>	<p>הקמת שער חשמלי בחנייה</p>
<p>בלבד שאינו מפריע לרכבים אחרים לחנות ואינו קבוע (נייד) וחורג מגבולות החנייה.</p>	<p>אין צורך בהסכמה.</p>	<p>סוכך לחנייה</p>
<p>כולל מחסן קבוע או מחסן זמני.</p>	<p>הסכמה של 100% ואישור הרשות המקומית לשינוי ייעוד.</p>	<p>הקמת מחסן בחנייה</p>
<p>שינויים ברכוש המשותף</p>		
<p>פתח שער/דלת כניסה לחצר הבית המשותף בלי שינוי מבנה הפתח או השער צורתו או מידותיו, התקנת מאחז יד, נגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה, בניית סף צדי או שינוי/התקנת אמצעי הרמה ידני לרבות כבש(רמפה), החלפת או התקנת רשת ניקוז, התקנת תאורה/תאורת חירום בשביל הגישה לבית המשותף, התקנת שילוט הכוונה/ או מידע, חספוס עדין של מדרגות או שביל גישה, שינוי אבזרי חשמל, התאמת חנייה שלא בטאבו לצרכי המוגבל.</p>	<p>אינן טעונות הסכמה- העלות חלה על חשבון המבקש.</p>	<p>ביצוע התאמות לבעלי מוגבלויות ברכוש המשותף</p>
<p>התאמת פתח או שער כניסה חצר/התאמת דלת כניסה או פתח לכניסה תוך שנוי מבנה הדלת או הפתח או הכניסה. פתיחת פתח כניסה או שער נוסף. הרחבת שביל גישה, שינוי תוויי שביל הגישה, סלילת שביל גישה חדש,</p>	<p>רוב של 51% מכלל דיירי הבניין – העלות חלה על חשבון המבקש.</p>	<p>ביצוע התאמות לבעלי מוגבלויות ברכוש המשותף</p>

הריסת גדרות, בניית גדר/התקנת אמצעי הרמה ידני(רמפה) שלא בהתאם לכללים שאורכו עולה על 8 מטר והמפלס התחתון עולה על 75 ס"מ. החלפת ריצוף, ביטול מדרגות קיימות/בניית מדרגות כניסה חדשות. מעלון – או רמפה חשמלית.		
הכשרת מקום כמקום חנייה (לדוגמא הכשרת גינה כחנייה) או ייחוד והקצאה של מקום חדש עבור המוגבל.	רוב של 60% מכלל דיירי הבניין- העלות חלה על חשבון המבקש.	ביצוע התאמות לבעלי מוגבלויות ברכוש המשותף
ההוצאות בגין ההתקנה והאחזקה יחולו על המתקין.	כל בעל דירה רשאי להתקין.	שעון שבת/תאורה בשבת
החלטה צריכה לעבור באסיפה הכללית ברוב של 51% , דייר שהתקין לעצמו עדיין מחויב בתשלום עבור רשת משותפת.	הסכמה של 51% .	התקנת רשת יונים
מכלל דיירי הבניין.	מרכז וצפון 100% דרום 75% ירושלים 51%	בניית מחסנים בשטח המשותף
	75% מבעלי הדירות ברכוש המשותף.	הקמת בית משותף שנהרס
רק מי שמעוניין לבנות משלם. דייר שמתנגד גם לא משתתף בעלות בניית השלד.	75% מבעלי הדירות.	הסכמה לבניית מרפסות
רק מי שבונה משלם.	60% מכלל בעלי הדירות.	הסכמה לבניית ממ"דים
בתנאי ששני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.	75% מבעלי הדירות.	הרחבת דירת מגורים בבית המשותף
חייב היתר בנייה מהרשות המקומית.	75% מבעלי הדירות.	שינוי חזות קיר היצוני לצורך חלון /דלת
נדרש גם היתר לשימוש חורג מהרשות המקומית.	100% הסכמה.	שינוי ייעוד חדר בשימוש
פנייה לעירייה לשינוי ייעוד.	הסכמה של 100%.	הפיכת שטח משותף לחדר כושר
בכל מבנה שמוקם כיום מוגדר מקום מיוחד למזגן, חל איסור להתקין מזגן במקום שאינו מיועד לכך, בניינים שאין מקום מוגדר והואיל ואנו חיים במדינה חמה הדבר מהווה שימוש סביר ברכוש המשותף על האסיפה הכללית להגדיר היכן ניתן והיכן אסור להתקין את המזגן.	אין צורך בהסכמה .	מזגן

שימושים ברכוש המשותף		
רצוי שיהיה מפתח גם אצל דייר בקומה העליונה. כיבוי האש ממליצה שפתח העלייה לגג יישאר פתוח אך עמדת האגודה לתרבות הדיור הינה שהפתח יישאר סגור והמפתחות יהיו כפי שפורט.	ועד הבית או ממלא מקומו.	מפתחות לגג הבניין
אין להשתמש בגג המשותף לבילוי או לשימוש פרטי.	חל איסור.	שימוש הגג לצרכים פרטים
משתתפים באסיפת הדיירים.	רוב של 51%.	אחסון במקלט
בזמן חירום המקלט פתוח.	ועד הבית או ממלא מקומו.	מפתחות של המקלט
עד 3 פעמים בשנה שהם יום עצמאות, ל"ג בעומר ואחד משלושת הרגלים, בכל מקרה יש להשתדל שלא להטריד בעשן שנפלט מהמנגל. מומלץ להשתמש במנגל גז או חשמל.	ע"פ פסיקה.	מנגל גז/חשמל
מותר, בלבד שאינו מהווה הטרדה. ברוב של 2/3 מבעלי הדירות ניתן לקבוע בתקנון המוסכם איסור שימוש במנגל גז, התקנון חייב להיות מוצמד לנוסח טאבו!	אין איסור ע"פ החוק.	מנגל גז/חשמלי
בתוך הבית או במרפסת מותר ובלבד שהעשן לא מטריד אחרים.	ברכוש המשותף חל איסור.	עישון סיגריות
המנעד הינו בין 51% ל 100%, האגודה ממליצה על 75% הסכמה.	75% הסכמה.	אירועים ברכוש המשותף- כגון הפנינג, אירועים לכבוד חג וכו'
אם בעל דירה מתגורר ומקצה רק חדר לפעילות עסקית אין מניעה לעשות זאת ולקבל רוב לכך, אם הופכים את הדירה לעסק הדבר מהווה שינוי ייעוד ויש לקבל על כך אישור מהרשות המקומית והסכמה של 100% מבעלי הדירות. ישנם רשויות שהגדירו רחובות מסוימים וקבעו שניתן להקים בהם עסקים במקרה זה אין צורך בכל אישור שהוא.	הסכמה של 100%	פתיחת עסק בדירה

<p>עד 8 ילדים במשפחתון אין צורך בהסכמה ורישיון לניהול עסק שכן בפסיקה נקבע שקיים צורך חברתי בהקמת גני ילדים ופעוטון. אולם מעל 8 ילדים נדרש רישיון לניהול עסק והסכמה של 51% מבעלי הדירות.</p>	<p>מעל 8 ילדים הסכמה של 51%</p>	<p>משפחתון</p>
<p>בכל מקום שנפתח עסק בבית המשותף יש להקפיד שהדבר לא יהווה מטרד לדיירי הבית, כמות הרעש המותרת ביום היא 50 דציבלים ובלילה 45 דציבלים – ניתן למדוד את גובה דציבלים באפליקציית רעש.</p>		<p>מטרד מעסק</p>
<p>האכלת חתולים תתבצע בעמדות שהרשות המקומית הקצתה לכך. ניתן יהיה להאכיל חתולים ברכוש המשותף במידה ומדובר עד 3 חתולים ובלבד שהדבר לא גורם מטרד.</p>		<p>האכלת חתולים</p>
<p>הוצאות מיוחדות</p>		
<p>במידה והחלטה עברה ברוב של 66% אזי זה מחייב את כלל בעלי הדירות. במידה וקיימת יתרה בקופת הועד ניתן לרכוש, התשלום יחול רק על בעלי הדירות ולא על השוכרים. מיקום המכשיר - חשוב מאד מאחר וזה מכשיר מציל חיים חשוב שתהא נגישות לכלל דיירי הבית המשותף.</p>	<p>66% מכלל דיירי הבניין.</p>	<p>רכישת דפיברילטור</p>
<p>מדובר על מקרר המציע מוצרים לדיירי הבית ממוקם ברכוש המשותף.</p>	<p>רוב של 75%.</p>	<p>מקרר בלובי לחברות</p>

הערות כלליות:

- **תיקונים ברכוש המשותף:** וועד הבית מחויב לטפל בנושא ולשאת בהוצאה.
- **נציגות הבית:** לעניין לשיפוץ/תיקון או הצעת מחיר בנושא אחר, נציגות הבית איננה גוף שחל אליו חוק חובת המכרזים, אולם האגודה ממליצה לקבל 3 הצעות מחיר לבחירה באסיפה הכללית.
- **תשלומי וועד לפי גודל הדירה:** סעיף 58 לחוק המקרקעין 2 שיטות תשלום: תשלום שווה לכל הדירות או לפי גודל הדירה. אם מבקשים לשלם לפי גודל הדירות, אזי, החישוב יהיה לפי נוסחת החישוב המופיעה בסעיף 58 לחוק המקרקעין כלהלן:

שטח הדירה X הוצאה כללית חודשית

סה"כ שטח הדירות בבניין (ללא הצמדות)

במידה ונקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר התקנון גובר על החוק.