



מעמד השוכר בבית המשותף

סעיף 58 לחוק המקרקעין קובע כי חובת התשלום מלוא ההוצאות חלה על בעל הדירה ולא על השוכר, "בעל הדירה החייב ישלם את הוצאות הדרושות".

רצוי לבדוק את החוזה שנערך בין השוכר לבעל הדירה מאחר ויתכן כי הצדדים סיכמו בניהם על שיטת תשלום מיסי ועד בית אחרת.

אם לא נקבע אחרת בחוזה ההתקשרות בין השוכר למשכיר, תשלום שהינו השקעה בנכס מוטל על בעל הדירה ואילו תשלומים שוטפים מוטלים על השוכר.

הנציגות לעיתים עומדת בפני דילמה מה עליה לגבות מהשוכר ומה עליה לגבות מבעל הדירה.

טבלה זו, נועדה להבהיר דילמות אלו:

נושא	תיאור התשלום/תיקון	שוכר	בעל דירה	הערות
הוצאות עבור הבית המשותף				
תחזוקת גינה	תשלום שוטף עבור השקיית הגינה, החלפת שתילים עונתיים אחת לחצי שנה.	התשלום חל על השוכר.		
הקמת גינה/ שדרוג הגינה/ הקמת מערכת השקיה	הקמת גינה חדשה, שתילת צמחיה חדשה, החלפה או שדרוג מערכת השקיה וכו'.		התשלום חל על בעל הדירה.	מדובר בהשקעה בנכס ולכן ע"פ הכלל על בעל הדירה לשלם.
ניקיון הבית המשותף	ניקיון שוטף של הבית המשותף.	ההוצאה השוטפת חלה על השוכר.		ניקיון הבית המשותף באמצעות פוליש (מכונת קרצוף) זוהי השקעה בנכס ולכן ההוצאה חלה על בעל הדירה.
אחזקת מעלית	אחזקה שוטפת, תיקון ליקויים (החלפת מנוע), ביטוח מעלית.	אחזקה שוטפת ובדיקת תקינות המעלית אחת לחצי שנה חלות על השוכר.	ביטוח המעלית לרבות החלפת חלקים, תיקון ליקויים, שדרוג המעלית חלים על בעל הדירה.	

<p>חישוב יבוצע באופן כזה שהשוכר ישלם תשלום יחסי על בסיס הצריכה החודשית הממוצעת ואת יתרת הסכום בגין החריגה ישלם בעל הדירה.</p>	<p>חובת התשלום חלה על בעל הדירה, שכן מדובר בהשקעה בצנרת ותיקונה.</p>		<p>עלייה משמעותית בעלות חשבון המים של הבית המשותף עקב נזילה בצנרת המשותפת של הבניין.</p>	<p>חשבון מים גבוה משמעותית עקב נזילה בצנרת</p>
<p>תיקונים שנועדו להשבחת הנכס, כחלק מתחזוקת הבית המשותף.</p>	<p>ההוצאות חלות על בעל הדירה.</p>		<p>תיקון הגג, קיר חיצוני, תיקון צנרת, ביוב, נזילות, מערכות חשמל, חניון, סיווד, צביעה וכו'.</p>	<p>תיקונים בבית המשותף</p>
	<p>ההוצאה חלה על בעל הדירה הואיל ומדובר במטרד הנגרם ע"י יונים באופן קבוע בבית המשותף.</p>		<p>מטרד של יונים נציגות הבית מעוניינת לטפל בו באמצעות התקנת רשת יונים / דוקרנים.</p>	<p>מטרד יונים</p>
<p>למעט אם צוין בחוזה השכירות, כי השוכר יישא בהוצאות הביטוח בעיקר בנושא צד ג', ההוצאה תחול על השוכר.</p>	<p>בעל הדירה אמור לשאת בהוצאה.</p>		<p>ביטוח הרכוש המשותף בהתאם לפוליסה בחברת הביטוח: ביטוח צד ג', כיסוי תביעות כנגד ועד הבית, חבות מעבידים, ביטוח מבנה.</p>	<p>ביטוח לבית המשותף</p>
	<p>הוצאות הקשורות לפנסיה, פיצויים חלות על בעל הדירה.</p>	<p>ההוצאות עבור השכר השוטף, קצובת הבראה, חופשה שנתית שי לחגים חלות על השוכר.</p>	<p>פנסיה פיצויים, משכורת, שי לחגים, קצובת הבראה.</p>	<p>פיצויים לעובד בבית המשותף</p>
		<p>ההוצאה חלה על השוכר.</p>	<p>הדברה בבית משותף, תקנים, מכרסמים וכו'.</p>	<p>הדברות</p>

	<p>ההוצאות במקרים אילו חלות על בעל הדירה.</p>		<p>תיקונים ושיפוצים שמשמעותם השקעה בנכס כגון: תיקון הגג, תיקון קיר חיצוני, החלפת צנרת, מערכות חשמל, נזילות, סתימות, שיפוץ לובי לרבות החלפת דלת כניסה ואינטרקום וכו'.</p>	<p>שפוצים/ השקעה בבית המשותף</p>
		<p>העלות חלה על השוכר.</p>	<p>חיוב שוטף כחלק מתחזוקת הבניין</p>	<p>החלפת נורות חשמל</p>
<p>במקרה הזה הסמכות נתונה לבית המשפט ולא למפקח על רישום המקרקעין.</p>		<p>הואיל ופקודת הנזיקין קובעת שהאחריות חלה על המטריד התביעה תהא כנגדו.</p>	<p>הגשת תביעה ע"י נציגות הבית/דירר הינה כנגד המטריד (השוכר) ולא כנגד בעל הדירה. במקרים כמו: מטרדי רעש מהדירה, מסיבות, מטרדי ריח וכו'.</p>	<p>תביעות בעניין מטרד כנגד שוכר</p>
	<p>עלות התביעה חלה על בעל הדירה.</p>		<p>תביעה בפני המפקח/ת על הבתים המשותפים או בית משפט ע"י נציגות הבית, במקרים כגון: סרבנות תשלום, השתלטות על הרכוש המשותף וכו'.</p>	<p>תביעה בפני המפקח/ת על הבתים המשותפים או בית משפט</p>

זכויות השוכר				
		<p>חלה חובה להעביר דוח הכנסות/הוצאות גם לשוכר הואיל והוא משלם את מיסי הוועד. כלל זה חל גם לגבי חברת ניהול שמקבלת כספים מהשוכר.</p>	<p>קבלת דוח כספי מנציגות בית/חברת הניהול.</p>	<p>דוח הכנסות/הוצאות</p>
	<p>על בעל הדירה להשיב לשוכר את הסכום ששילם במקומו, או להתקזז מולו.</p>	<p>השוכר לא אמור לשלם עבור הוצאה זו! נציגות הבית המשותף אינה יכולה להשתמש בעודפי הכספים בקופת הוועד לתיקונים ברכוש שהם באחריות בעל הדירה.</p>	<p>הוצאת כספים מקופת נציגות הבית לטובת ביצוע תיקונים/שיפוצים שנועדו להשבחת הנכס.</p>	<p>שוכר דירה ששילם במקום בעל דירה הוצאה ברכוש המשותף</p>
		<p>סעיף 58 לחוק קובע: "ההוצאות הדרושות מה שנקבע מעבר אינו הוצאה דרושה". לכן על נציגות הבית להשיב לשוכר 80% מסכום היתרה ו20% נותרים יישארו בקופת נציגות הבית לתשלומים שוטפים שיווצרו לאחר עזיבת השוכר, לדוגמא: משכורת של עובד בבית המשותף.</p>	<p>השוכר שילם מיסי ועד עודפים וסיים את תקופת השכירות, האם זכאי לקבל החזר בגין תשלום העודף?</p>	<p>החזר כספים מקופת הועד לשוכר בעת סיום תקופת החוזה</p>