



מרץ 2025

לכבוד  
ממוני מחוזות  
מנהלי סניפים  
עו"ד מייעצים ומייצגים

### הנדון: חוות דעת בנושא עמדות טעינה חשמליות בבית המשותף תקציר

#### כללי

- רכישת מכוניות חשמליות, מצריכות הקמת עמדות טעינה חשמלית ומעלה את סוגיית השימוש ברכוש המשותף והמרקם העדין בין הדיירים השונים לצרכים השונים. מחד זכויות הקניין של דיירי הבית המשותף והצורך לשמור על הרכוש המשותף ומאידך הזכות של הדייר הפרטני להנות מהרכוש שלו ובכלל זה, חלקו ברכוש המשותף.
- בשלב זה עדיין אין חקיקה מוסדרת, אולם ביום 13.12.2022 פורסמה הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 36) (התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף ודיני מקרקעין), תשפ"ג-2022 (ה"ח הממשלה 1585, עמוד 25), אשר בתכליתה הסדרה של התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית המשותף. הצעת החוק אושרה בקריאה טרומית ביום 22.5.24 וממתינה לאישור בקריאה שניה ושלישית. כיום בתי המשפט נוהגים להתנהל ברוח הצעת החוק.

#### החלופות השונות להתקנת עמדת טעינה בבית המשותף

1. חיבור עמדת טעינה בחניה פרטית לחיבור דירתי או יעודי:
  - א. מסירת הודעה מוקדמת לנציגות הבית המשותף ובעלי הדירות 45 יום לפני ביצוע ההתקנה.
  - ב. ביצוע ההתקנה בהתאם להוראות החוק וקבלת אישור חשמלאי מוסמך על ההתקנה. יובהר כי, גם חיבור של עמדת טעינה פרטית לשעון החשמל הפרטי מצריכה התקנה ע"י חשמלאי מוסמך לרבות הפרדה ו/או כיסוי/העברה של כבלים באמצעים בטיחותיים בארונות החשמל.
  - ג. ביצוע ההתקנה בדרך שתצמצם את הפגיעה ברכוש המשותף, לרבות חזות הבית.
  - ד. ההתקנה אינה פוגעת במתקנים שהותקנו ברכוש המשותף.



ה. בעל הדירה המבקש את ההתקנה, יישא בהוצאות הנדרשות להתקנת עמדת הטעינה, תחזוקתה, השימוש בא והסרתה לרבות הוצאות עבור צריכת החשמל בעמדת הטעינה.

ו. חשוב להדגיש, כי אנו ממליצים, לחייב את מתקיני עמדות הטעינה לרכוש הרחבה מתאימה לפוליסת הביטוח, המתייחסת לנזק הרכוש המשותף וצדדים שלישיים, שייגרם כתוצאה משימוש בעמדת הטעינה בערך ביטוחי של כ- 2,000,000 ₪.

ז. יובהר כי כל בעל דירה או נציגות הבית המשותף, אשר מתנגדים להתקנת התשתית לעמדת טעינה חשמלית, בשל פגיעה מהותית בזכויות, הם רשאים לפנות בתביעה למפקח/ת על רישום המקרקעין, **בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה** שתימסר על הכוונה להתקין תשתית טעינה כאמור.

## 2. חיבור עמדת טעינה בחניה פרטית לחיבור ציבורי.

א. בעל דירה רשאי להתקין עמדת טעינה לרכב חשמלי בחנייה הצמודה לדירתו, המחוברת לחיבור ציבורי לרבות התשתית הקשורה לכך, בתנאי שניתנה הסכמת רוב של 51% **מבעלי הדירות** בבית המשותף, בהחלטה שהתקיימה באסיפה כללית.

ב. החיבור של עמדת טעינה לחיבור הציבורי, יעשה דרך מונה ייעודי, אשר יחשב את צריכת החשמל עבור עמדת הטעינה.

ג. באסיפה הכללית, יקבע בין השאר, שבמידה וההספק הציבורי מוגבל ואינו מספיק לכלל המתחברים לעמדות הטעינה, מה יהיה שיעור ההספק המרבי אשר יוכל לשמש את כלל עמדות הטעינה שיחוברו לחיבור הציבורי.

ד. ההתקיימות כל ייתר התנאים המפורטים לצורך עמדת טעינה בחניה הפרטית לחיבור דירתי ייעודי כפי שמפורט בסעיף 1 סעיפים ב' ו'.

## 3. התקנת עמדת טעינה בחניה משותפת

א. על פי הצעת החוק, נדרש רוב מיוחד של 2/3 **מבעלי הדירות בבית המשותף** להחלטה להתקין עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה המשותפת, ולקבוע הסדרים שיאפשרו את השימוש בה ובחניה שבה היא מותקנת, תוך התחשבות בצרכי כלל בעלי הדירות.

ב. יודגש כי, חניה שאינה רשומה בטאבו, אין לבעל עמדת הטעינה זכות קניינית או זכות שימוש ייחודית למעט העובדה שהמקום משמש לו לטעינת הרכב שלו.

ג. חשוב לציין, הסדר חניה לא יכלול הצמדה של חניה משותפת לדירה מסוימת אלא בהסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף, כפי שקבוע בחוק המקרקעין.

ד. מוצע להקצות חניה אחת משותפת שבה תותקן עמדת הטעינה, כך ניתן יהיה להתגבר על הצורך בהקמת עמדת טעינה ברכוש המשותף, במקרה זה העלות תחול על כלל דיירי הבית מכיוון שמדובר בעמדת טעינה משותפת לכלל דיירי הבית המשותף.



**4. התקנת חיבור יעודי חדש לטובת עמדת טעינה בבית המשותף**

- א. התקנת חיבור יעודי חדש לטובת עמדות טעינה בבית המשותף (לדוגמא: ארון חשמל ייעודי לטעינה חשמלית), בין אם לטובת חניה פרטית מוצמדת או חניה משותפת, מצריכה הסכמה של רוב רגיל (51%) באסיפת הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף.
- ב. תשתית הטעינה המשותפת, המשמשת לפחות 2 בעלי דירות, תהווה חלק מהרכוש המשותף, כך שכל בעל דירה יהיה רשאי לחבר אליה עמדת טעינה, והוא שיישא בחלק התשלום היחסי. מובהר כי כל אחריות הנוגעת לניהול ותחזוקת תשתית הטעינה המשותפת, לרבות הנשיאה בהוצאות, תחול רק על בעלי הדירות המחוברות לחיבור יעודי החדש.

**5. התקנת עמדת טעינה באמצעות מערכות טעינה מרוכזות**

- א. על מנת לנהל את נושא עמדות הטעינה החשמליות בצורה מסודרת ולהקל על עומס החשמל בבית המשותף, מומלך להקים עמדות טעינה משותפות מרוכזות ע"י חברות המציעות את השירות. במקרה שכזה, נדרש רוב מיוחד של 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף.
- ב. בהסכם ההתקשרות עם חברות המתקינות עמדות טעינה מרוכזות, מומלץ, למחוק כל הוראה הקובעת כי לא ניתן לתבוע את החברה המתקינה בכל נזק לרבות תביעה שיבוב וכן יש לדאוג לביטוח מתאים המכסה נזקים לרבות ביטוח מבנה וביטוח צד ג'.

**טבלה המרכזת את כלל החלופות להתקנת עמדה טעינה לרכב חשמלי**

אופן החיבור	החניה	הרוב הדרוש לאישור	החובות	נשיאה בעלויות	הערות
חיבור דירתי/חיבור ייעודי פרטי	פרטית	לא נדרש אישור	הודעה מראש 45 יום, העמדה תותקן כדין (בטיחות, קרינה, חזות הבניין ככל הניתן)	נשיאה בכל העלויות	
חיבור יעודי קיים	פרטית	לא נדרש אישור	כנ"ל	נשיאה בעלויות לפי ההסדרים המפורטים בהצעת החוק	
חיבור ציבורי	פרטית	רוב של בעלי הדירות (51%)	כנ"ל + התקנת מונה	ייקבע בהחלטה של 2/3 מהבעלים	חיבור מוגבלים שיכולים



מבחינת הספק ותשתית	להתחבר				
		להתחשב בצרכי החניה של כל הדיירים, לא להצמיד חניה, אלא בהסכמת כל בעלי הדירות	רוב של 2/3 מבעלי הדירות	חניה משותפת	כל סוגי החיבור

### הערות כלליות

1. במידה והתקנת עמדת הטעינה ברכוש המשותף בחניה פרטית או משותפת מצריכה קידוחים להעברת צנרת וכדומה, תחולנה העלויות על בעל עמדת הטעינה. על הדייר לצמצם ככל האפשר את הפגיעה ברכוש המשותף ולפעול בהתאם להנחיית והסכמת נציגות הבית המשותף.
2. במידה ואין די הספק חשמלי בבית המשותף, יש לקבל החלטה ברוב של 51% מבעלי הדירות על הגדלת ההספק כדי לאפשר לשאר דיירי הבית המשותף לעשות שימוש עתידי ולהתקין עמדות טעינה.
3. יחד עם זאת, העלות להגדלת ההספק תחול על כלל בעלי הדירות וזאת בשל שני נימוקים: הראשון, הגדלת ההספק הופך להיות חלק מהרכוש המשותף וניתן יהיה להשתמש בכך גם לצרכים אחרים ולא רק לעמדות טעינה חשמליות. השני, בעתיד יצטרפו דיירים נוספים שירכשו מכוניות חשמליות וגם הם יעשו שימוש בחשמל המשותף ולכן עלות הגדלת ההספק תחול על כלל בעלי הדירות בבית המשותף.
4. לעמדת טעינה שהחשמל נלקח מהרכוש המשותף: במקרה שלא הותקן מונה נפרד, התחשיב יבוצע באופן שבו תיבדק צריכת החשמל 3 חודשים קודם להתקנת עמדת הטעינה ו-3 חודשים לאחר התקנת עמדת הטעינה, את ההפרש ישלם בעל עמדת הטעינה, כמובן שההעדפה תהיה התקנת מונה על מנת לדייק את ההוצאות בגין צריכה החשמל.
5. כאמור, בעל עמדת טעינה פרטית צריך לדאוג לביטוח מבנה וביטוח צד ג', לרבות תשלום הפרמיה עבורה. במקרה של עמדות טעינה משותפות שהוקמו ע"י נציגות הבית המשותף ברכוש המשותף יש לדרוש מהנציגות לערוך ביטוח מבנה וביטוח צד ג'.
6. אנו ממליצים לחייב את המתקינים לרכוש פוליסת ביטוח מתאימה עם הרחבה הנוגעת לעמדות טעינה, כאשר המלצה זו באה לידי ביטוי גם בפסיקת בתי המשפט.
7. כמו כן, אנו ממליצים כי כל התקנה של תשתית ברכוש המשותף, לרבות התקנה של תשתית פרטית, תתבצע תוך שמירה על האסתטיות של הבניין ובתיאום עם נציגות הבית המשותף.



**8. הסכם לדוגמה**

האגודה לתרבות הדיור ניסחה "הסכם לדוגמה" אשר מסדיר את מערכת היחסים בין הדייר שמבקש להתקין את עמדת הטעינה לנציגות הבית המשותף ומציעה להיעזר בו. רצ"ב ההסכם מסומן כנספח א'.

**בברכה,**  
עו"ד אבי ענתבי  
יועמ"ש האגודה לתרבות הדיור

**העתק: מר ראובן צדוק – מנכ"ל האגודה לתרבות הדיור**  
להרחבת הידיעה נא עיינו בחוות הדעת המקיפה בנושא עמדות טעינה