



הרוב והמיעוט בבית המשותף

סוג ההחלטה	הרוב הדרוש	הערות
אסיפת דיירים		
זימון אסיפה כללית.	לא נדרשת הסכמה.	יש להודיע על מועד האסיפה 5 ימים מראש לפחות.
הסכמה לבחירת וועד.	למעלה ממחצית מבעלי הדירות (51%) הנוכחים באסיפה.	
אסיפה נדחית.	אין מניין חוקי באסיפה.	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.
זימון אסיפה שלא מן המניין.	נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הדירות לבקשה לקיום האסיפה.	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.
הוספת נושא על סדר היום באסיפה הכללית.	100% מבעלי הדירות.	הכוונה היא להוספת נושא שלא הוגדר מראש בהזמנה לאסיפת הדיירים.
מי יכול הצביע באסיפה הכללית?		ע"פ סעיף 58 לחוק המקרקעין מי שרשאי להצביע באסיפה הכללית אילו בעלי הדירות, שוכר או מי מטעמו של בעל הדירה צריך להציג ייפוי כח מבעל הדירה לבחור או להיבחר באסיפה הכללית.
אסיפה דיגיטלית.	100% מבעלי הדירות צריכים להסכים באופן עקרוני על קיום אסיפות באופן דיגיטלי.	על מנת שהבית המשותף יוכל להצביע דיגיטלית יש לקיים תחילה אסיפה כללית פרונטלית ולקבל בהחלטה ברוב של 100% מבעלי הדירות (ולא ממשתתפי 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. הפסיקה מכירה במקרים מסויימים (סגרים או תקופות חירום) כי ניתן לקיים אסיפה דיגיטלית ברוב של 51% בלבד.

<p>ניתן לקיים את האסיפה הכללית באופן כזה שתאפשר השתתפות הן פרונטלית והן דיגיטלית ובלבד שכל בעלי הדירות יכולים להשתתף באסיפה הכללית במועד שנקבע ולהביע את דעתם.</p>	<p>ניתן לקיים אסיפה היברידית (פרונטלית + זום) בהסכמה של 51% מבעלי הדירות.</p>	<p>האם ניתן לקיים אסיפה פרונטלית ולשלב בה שיחה בזום/whatsapp לדיירים שלא יכולים להגיע לאסיפה הפרונטלית?</p>
<p>במקרה של סגנון דיבור והתנהלות לא ראויים בקבוצת whatsapp, ניתן להפוך את הקבוצה לחד-כיוונית להודעות בלבד, על מנת להימנע משיח לא הולם וחשש כי השיח הקבוצה יהווה בסיס לתביעות של לשון הרע של השכנים אחד כנגד השני, אולם אין להוציא דייר מקבוצת ה-whatsapp</p>	<p>ניתן לנהל את הבית המשותף באמצעות קבוצת whatsapp. אולם כל דיירי הבניין חייבים להיות בקבוצה. יחד עם זאת, ניתן לפרסם בקבוצת ה-whatsapp דוחות והודעות על אסיפה אך יש להציג הודעות על קיום אסיפה ודוחות שנתיים גם ע"ג לוח המודעות.</p>	<p>ניהול הבית המשותף באמצעות קבוצת whatsapp</p>
<p>ראוי לקיים אסיפה שנתית ולבחור ועד רק לאחר שהבניין כולו אוכלס. לא מומלץ לקבל החלטות חשובות לפני אכלוס של 90% מבעלי הדירות. ראוי למנות ועד זמני לתקופת הביניים ולהגביל את ההחלטות</p>		<p>אסיפה בבנין חדש</p>
<p>סעיף 58 לחוק קובע 2 אפשרויות לתשלום מיסי ועד הבית:</p> <ol style="list-style-type: none"> ע"פ שטח רצפה של הדירה. תשלום שוויוני לכל הדיירים. <p>במידה ודייר אחד מבקש לשלם ע"פ שטח הרצפה כולם חייבים לעבור לתשלום לפי שטח הדירה. אם קיים תקנון מוסכם המציין שיטת גבייה של מיסי הועד באופן אחיד, אזי התקנון גובר על החוק. הנוסחה לחשוב מיסי ועד לפי שטח דירה:</p> <p>שטח הדירה (ללא הצמדות) X הוצאות כלליות חודשיות /סה"כ שטח הדירה ללא הצמדות. (ללא הצמדות- שטח הדירה שמופיע בנוסח טאבו, לא כולל חניה מחסן ומרפסת פתוחה).</p>		<p>כיצד משלמים את מיסי ועד הבית?</p>
<p>ועד בית רשאי להחזיק יתרות של 20% עבור הוצאות לא צפויות</p>	<p>למעלה ממחצית מבעלי הדירות (51%) הנוכחים באסיפה.</p>	<p>העלאת מיסי וועד הבית.</p>
<p>המועד הקובע לעניין תחילת תשלום מיסי ועד הבית לפי סעיף 58 לחוק המקרקעין (תשלום מיסי ועד בית) הוא מועד קבלת החזקה על הדירה, למעט מצב בו הקבלן התנה בחוזה המכר תשלום על מיטלטלין שנרכשו טרם המועד והרוכש חתם על סעיף זה.</p> <p>לא ניתן לאכלס חוקית מבנה לפני קבלת טופס 4.</p>		<p>ממתי צריך לשלם מיסי ועד בית בבניין חדש? מיום קבלת החזקה על הדירה או מיום קבלת טופס 4 לבית המשותף.</p>

<p>כל זמן שהדירות לא נמכרו הקבלן מחויב לשלם את מיסי ועד הבית עד למועד מסירת החזקה לרוכשי הדירות. במידה ומתקיימות אסיפות כלליות ונדרשת קבלת החלטות, הקבלן מצביע בהתאם למספר הדירות שבבעלות/או דירות שטרם עברה החזקה לרוכשים.</p>		<p>בניין חדש שחלק מהדירות לא נמכרו, מי משלם את מיסי הועד? ואיך מתקבלות החלטות אם לא כל הדירות נמסרו?</p>
<p>שוכר יכול לבחור ולהיבחר לוועד הבית רק במידה וצוין כך מפורשות בייפוי כח שקיבל מבעל הדירה. במידה וצוין אחרת בייפוי הכח יש לפעול ע"פ מה שהוגדר/ צוין.</p>	<p>רוב של 51% באסיפה הכללית.</p>	<p>האם שוכר יכול לבחור ולהיבחר לוועד הבניין?</p>
<p>תחומי אחריות נציגות ועד הבית</p>		
<p>מכוח תקנה 16 לתקנון המצוי בחוק שם נקבע כי הגזבר יפקיד את הכספים בחשבון הבנק ומכאן למדנו שיש חובה לפתוח חשבון בנק.</p>	<p>חובה לפתוח חשבון בנק.</p>	<p>האם ועד הבית מחויב לפתוח חשבון בנק.</p>
<p>במידה ומשלמים מראש לשנה ניתן להוציא קבלה שנתית. במידה והתשלום הינו חודש בחודשו יש להפיק קבלה בעת התשלום.</p>		<p>קבלות עבור תשלום מיסי וועד הבית, האם ניתן לתת קבלה שנתית או חודש בחודשו?</p>
<p>חובה לשלם מיסי ועד על דירה ריקה שכן הבית ממשיך להתנהל כרגיל גם כאשר הדירה ריקה.</p>		<p>תשלום מיסי ועד על דירה ריקה.</p>
<p>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 נחשבות כחלק בלתי נפרד בבית המשותף ועליהן לשאת בכל התשלומים. אם בתקנון נקבע אגפים נפרדים לדירות וחנויות/עסק הרי שהחנויות/עסק הינן בניין עצמאי ונפרד והם קובעים את התשלום מיסי הוועד ביניהן. במידה וקיים רכוש משותף אזי יש לשאת בעלויות ברכוש המשותף ע"פ שטח הרצפה של חנות/עסק.</p>		<p>תשלום מיסי ועד לחנויות מול דירות בבית משותף.</p>

<p>תקנה 16 ב' - "הגזבר יערוך דין 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.</p>		<p>דוח הכנסות והוצאות מנציגות ועד הבית.</p>
<p>ע"פ חוק התיישנות יש לשמור עד 7 שנים אחורה.</p>		<p>כמה שנים צריך לשמור את קבלות /הוצאות של הבית המשותף?</p>
<p>הפסיקה קבעה, כי ניתן לגבות יותר מיסי ועד הבית ממה שצריך, אך יחד עם זאת צריך להגדיר למה נועדה היתרה. בעניין "קופה קטנה" יש לבחון את השימוש, במידה והקופה הקטנה נועדה להשקעות/תיקונים בנכס חלה חובת תשלום מיסי הועד בגין הקופה הקטנה על בעל הדירה.</p>	<p>רוב של 51% מכלל בעלי הדירות.</p>	<p>האם ניתן לגבות מיסי ועד "לקופה קטנה" ע"מ שתהא יתרה בקופה להוצאות בלתי צפויות? ועל מי חלה ההוצאה על השוכר או משכיר?</p>
<p>במקרה של החלפת /ביטול מתחזק נדרש רוב של 51% מבעלי הדירות מכלל הדיירים.</p>	<p>66% מבעלי הדירות מכלל בעלי הדירות.</p>	<p>החלטה על התקשרות עם מתחזק (איש אחזקה).</p>
<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 ואין דיירים שמעוניינים 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 אין להחזיר את מלוא היתרה כי אם 80% בלבד ו- 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 התשלום לחברת הניהול חלה על השוכר.</p>	<p>תשלום מיסי הועד למתחזק או לחברת ניהול- מה החלק של השוכר/בעל הבית?</p>

	100% מבעלי הדירות.	ויתור על חוב של דייר.
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.	66% מבעלי הדירות.	פטור לנציג הוועד מתשלום מיסי וועד הבית.
יש להעלות את אישור הפטור מתשלום המיסים להצבעה כל שנה מחדש.		תשלום שכר לוועד הבית כבעל מקצוע (תיקון חשמל, ניקיון וכו').
מומלץ שלא להעסיק את ועד הבית בתיקונים בבית המשותף אך אם בכל זאת הוחלט להעסיקו עליו להתפטר מתפקידו כוועד שכן הוא מצוי בניגוד עניינים.	נדרש רוב 51% באסיפה הכללית.	האם דייר שלא משלם את מיסי הוועד יכול להגיש מועמדות להיבחר לוועד הבית?
דייר שלא משלם את מיסי ועד הבית יכול להיבחר באסיפת הדיירים לכהן בוועד הבית. העובדה שהוא נבחר לוועד הבית לא פוטרת אותו מתשלום חובו.	מצריך הסכמה של 100% מכלל בעלי הדירות.	תשלום שכר לנציגות וועד הבית בגין בחירתם לוועד בית.
ישנם 3 סוגי תקנונים :	66% מכלל בעלי הדירות.	תקנון בבית המשותף.
<ol style="list-style-type: none"> 1. תקנון מצוי – המהווה ברירת מחדל שחל על כל הבתים המשותפים. 2. תקנון מיוחד – מפאת צרכים מיוחדים בבניין מנוסח תקנון מיוחד, כגון: בריכה, חלק עסקי חלק למגורים, חדר כושר וכו'. 3. תקנון מוסכם - שבו מבקשים הדיירים לנסח תקנון שהסכימו עליו. יצוין כי, בדר"כ את התקנון מנסח עו"ד של הקבלן שקיבל ייפוי כח מבעלי הדירות. 4. חשוב לציין שהתקנון חייב להיות מפורסם ומוצמד לנוסח הטאבו של הבית המשותף. 5. בעניין תשלום מיסי ועד בית, במידה ורוצים שיטת גבייה אחידה יש לקבל החלטה ברוב של 100% מבעלי הדירות, במקרה הנ"ל התקנון גובר על החוק. 		

<p>בתנאי ששני שליש 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>
<p>הסמכות נתונה לוועד הבית מכוח הוראת סעיף 69 לחוק המקרקעין.</p>	<p>אינה מצריכה הסכמה של אסיפה הכללית.</p>	<p>הגשת תביעה כנגד סרבן תשלום.</p>
<p>ברגע שהתקבלה ההחלטה כלל הדיירים מחויבים בתשלום.</p>	<p>רוב של 51% משתתפי אסיפה הכללית.</p>	<p>הגשת תביעה נגד קבלן/חברת ניהול וכ'.</p>
<p>לדוגמא: צנרת קולחין או ניקוז המשמשת 4 בעלי דירות מתוך 12, הנה צנרת פרטית השייכת, לאותם בעלי הדירות והם ישאו בתיקונה. חריג לכלל הזה הוא אם הצנרת מנקזת גם מים מהגג המשותף, אזי ישא הבית המשותף במחצית מהסכום ומחצית שניה, ישאו בעלי הדירות אותם משרתת הצנרת. בנוסף צנרת ביוב נחשבת כמערכת סגורה, לכן הבית המשותף ישא בתיקונה, בכל מקרה, למעט בדירות הפרטיות.</p>	<p>תיקון רכוש המשמש את מרבית (51%) מבעלי הדירות, יחול על הבית המשותף ואם הוא אינו משמש את מרבית הדיירים, הרי שמדובר ברכוש פרטי.</p>	<p>תיקון רכוש משותף</p>
<p>שמירה על המצב הקיים- יש חובה לבצע אולם יש לקבל את ההסכמה של 51% מבעלי הדירות לאופי השיפוץ ובחירה בהצעת המחיר הנבחרת. שדרוג- 100% הסכמה למעט שלושה חריגים, שער חשמלי, אינטרקום ומצלמות, בהם נדרשת הסכמה של 51% בלבד. שיטת הגביה לשיפוצים זהה לשיטת תשלום מיסי ועד הבית לפי שטח דירה או לפי מה שנקבע בתקנון המוסכם במידה וקיים כזה. במידה ורוצים גביה אחידה לשיפוץ יש לקבל החלטה באסיפה הכללית ברוב של 100% לשיטת גביה אחידה לשיפוץ.</p>	<p>מותנה במהות השיפוץ.</p>	<p>שיפוץ הבניין.</p>
<p>הפסיקה קובעת כי על מנת לקבל שיפוי יאלץ הדייר לעמוד בנטל להוכיח כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מדובר בליקוי שחובת הנציגות לתקנו. 2. פניה לנציגות והיא סירבה לתקן. 3. דחיפות גוברת על אפשרות פניה למפקח על המקרקעין. 4. פגיעה קשה ביכולתו לעשות שימוש בנכס. 5. תיקון הליקוי בצורה נאותה. 6. עלות התיקון ריאלית. 	<p>מהן הנסיבות המאפשרות לאשר לדייר פרטי החזר כספי על תיקון עצמי שביצע ברכוש המשותף.</p>	<p>נוהל תיקון עצמי ברכוש המשותף על ידי דייר.</p>

העלות חלה על בעלי הדירות ולא על השוכרים.	51% מבעלי הדירות הנוכחים באסיפה.	ביטוח לבניין.
מערכות בבית המשותף		
יש גישות הסוברים כי צריך לקבל 51% הסכמה. יש להקפיד על התקנת שלט המודיע על קיום מצלמה בבית המשותף. מומלץ שלא להתקין מצלמה במעלית משום שמעלית נחשבת כחזקת הפרט. נדרשת הסכמה של 100% להתקנת מצלמות במעלית. רשאים לצפות בהקלטות 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.	רוב של 51% מכלל בעלי הדירות.	מצלמות ברכוש המשותף.
בעלי קומת הקרקע אינם נושאים בעלות ההקמה, אך נושאים בעלות האחזקה.	שני שלישי מבעלי הדירות.	התקנת מעלית ונשיאה בהוצאות הקמה ותחזוקה.
אולם במידה ויש בחוזה מול חברת המעליות התייחסות לחברה המתחזקת, הוראות החוזה הן שמחייבות. יש לשים לב, כי תקופת ההתקשרות לא תעלה מעבר ל- 3 שנים.	51% מכלל בעלי הדירות.	החלפת חברת מעליות מתחזקת.
יובהר כי מדובר בשיפוץ שמהווה שמירה על המצב הקיים ולא שדרוג. שדרוג מחייב הסכמה של 100% מכלל בעלי הדירות.	51% מכלל בעלי הדירות.	שיפוץ מעלית קיימת.
עלות ההפעלה ע"י הדייר המבקש בהתאם לתקנות המקרקעין (זמני הפעלת מעלית שבת בבית משותף שבו שתי מעליות לפחות), תשע"ד-2014 שעות ההפעלה בליל שבת ובליל חג - משעת כניסת השבת או החג, למשך ארבע שעות; ביום שבת וביום חג – משעה 7:00 בבוקר עד השעה 12:30, ובמשך שלוש שעות לפני צאת השבת או החג.	כל בעל דירה רשאי לדרוש אם יש מנגנון פיקוד שבת.	הפעלת מעלית שבת-בבניין שיש בו 2 מעליות וקיים מנגנון פיקוד שבת.
עלות ההפעלה ע"י הדייר המבקש זאת.	אין מנגנון פיקוד שבת- נדרש רוב של 51% מכלל בעלי הדירות.	הפעלת מעלית שבת בבניין שיש בו מעלית אחת או יותר ואין מנגנון פיקוד שבת.

<p>בתנאי שיש מקום לכולם ושהגג לא משמש למטרה אחרת ועפ"י התנאים בחוק המקרקעין 59א רבתי.</p>	<p>לא נדרשת הסכמה.</p>	<p>התקנת דוד שמש על גג משותף.</p>
<p>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.</p>	<p>66% מכלל בעלי הדירות.</p>	<p>התקנת פנלים סולריים.</p>
<p>תיקון לחוק המקרקעין סעיף 59 ט' רבתי.</p>	<p>66% מכלל בעלי הדירות.</p>	<p>התקנת מערכת סולארית.</p>
<p>תיקון מצריד אסיפה כללית ברוב של 51% מכלל הדיירים. במידה ובמפרט הטכני של הבניין המערכת הסולרית מוגדרת כרכוש משותף, ההוצאה חלה על כלל בעלי הדירות.</p>	<p>51% מכלל בעלי הדירות.</p>	<p>תיקון מערכת סולארית - על מי חלה עלות התיקון? מה קורה אם המערכת הסולרית משמשת רק את הקומות העליונות במגדל?</p>
<p>מכלל דיירי הבניין.</p>	<p>רוב של 51%.</p>	<p>התקנת צלחת לכבלים.</p>
<p>החלפת תיקון/תיקון גם אם הוא בתוך הדירה הפרטית האחריות לתקן חלה על נציגות הבית. אם מדובר בשדרוג של המערכת, צריך 100% הסכמה, להבדיל מתיקון המערכת הקיימת המצריך 51%.</p>	<p>51% מכלל בעלי הדירות.</p>	<p>התקנת אינטרקום בבניין שלא קיים אינטרקום.</p>
<p>חל על הדייר הפרטי, למעט מקרים מיוחדים, כאשר התקלה מקורה במערכת המרכזית.</p>		<p>תיקון מכשיר אינטרקום בתוך הדירה</p>
<p>אין למנוע מדייר שומר שבת את הכניסה והיציאה בשבת שעניין מהווה חילול שבת, ניתן להציע לשומר שבת כניסה בדרך אחרת. במידה שאין אפשרות אחרת יש לנתק את הקודן מכניסת שבת עד צאת שבת ולהשאיר את הדלת פתוחה.</p>	<p>51% מכלל בעלי הדירות.</p>	<p>התקנת קודן בדלת כניסה מה קורה לדייר ששומר שבת?</p>

חיישנים להדלקת אור בשבת	בשבת צריך לנתק את חיישן האור וקיימת פסיקה לפי המפקחת המתייחסת לכך שחיישן הוא בגדר תאורה, לפיכך יש צורך לנתק אותו ולחבר את התאורה למנגנון פיקוד שבת.	
התקנת אנטנות.	51% מכלל בעלי הדירות . צריך לוודא שאין קרינה , במידה ויש אסור להתקין!	
התקנת סיבים אופטיים.	66% מכלל בעלי הדירות. נציגות ועד הבית חותמת על הסכם מול החברה המתקינה.	
התנתקות ממערכת מרכזית לחימום מים והסקה.	אין צורך בהסכמה. 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.	
התנתקות ממערכת גז.	למעלה מ – 51% בעלי הדירות.	
החלפת חברת גז.	רוב של 51% מבעלי הדירות באסיפה הכללית.	
התחברות לבלון גז.	במידה וקיימת מערכת גז מרכזית בבניין. צריך להתחבר למערכת הגז המרכזית.	
כיבוי אש.	ע"פ תקנות החוק. בכל בניין צריכה להיות ערכה לכיבוי האש הכוללת מטף ומחבט. הערכה צריכה בדיקה אחת לשנה ע"י חברות לייעוץ כיבוי אש. בניין מעל 9 קומות נחשב בחוק לבניין גבוה ונדרש להתקין גם גלאי עשן.	
מונה חשמל חכמים.	אין צורך בהסכמה. כל דייר רשאי להתקין לעצמו. במידה ונדרשת אנטנה על הגג לצורך הפעלת מונה החכם יש לקבל הסכמה ברוב של 51% מכלל בעלי הדירות.	
חנייה/עמדות טעינה בבית המשותף		
עמדת טעינה חשמלית בחניה משותפת.	67% מכלל בעלי הדירות . ההתקנה בפקוח חשמלאי מוסמך. אם החיבור לשעון המשותף, רק הדיירים המטעינים משלמים. מומלץ לעשות ביטוח מבנה וצד ג' ע"י הדייר ונציגות הבית המשותף.	

<p>ההתקנה באמצעות חשמלאי מוסמך. אם החיבור לדירה הפרטית, בעל הדירה נושא בעלות וההתקנה חייבת להיות תוך שמירה על הרכוש המשותף.</p> <p>אם החיבור לשעון המשותף עורכים בדיקה בנוגע לעלות החשמל לפני התקנת העמדה ולאחריה ומחייבים את בעל הדירה המטעין בגין ההפרש או שמתקינים מונה נפרד.</p> <p>יש לחתום על מסמך של הנציגות מול הדייר המטעין וחברת ההתקנה.</p> <p>יש להגיש לנציגות הבית אישור של חשמלאי מוסמך על ההתקנה וביטוח מבנה וצד ג' ע"י הדייר.</p>	<p>הודעה מראש של 45 יום טרם ההתקנה. זכות לכל דייר בבניין להתנגד תוך 30 יום.</p> <p>אם מדובר בחניה פרטית עם חיבור לשעון המשותף הסכמה של 51% מבעלי הדירות.</p>	<p>עמדת טעינה בחניה פרטית.</p>
	<p>רוב של 67% מכלל בעלי הדירות</p>	<p>טעינה חשמלית באמצעות חברה מרכזת.</p>
<p>במידה ויש החלטה של האסיפה הכללית ברוב של 67% מכלל בעלי הדירות, בעל הדירה לא יכול להתחבר באופן פרטי לעמדת טעינה חשמלית.</p>		<p>האם מותר להתחבר לחשמל הפרטי במידה ויש חברה מרכזת לטעינה חשמלית?</p>
<p>המבקשים להתקין את השעון ישאו בעלות התשלום החודשי ובתחזוקה שלו.</p>	<p>51% מהנוכחים באסיפת הדיירים.</p>	<p>הקמת שעון יעודי לטעינה חשמלית לשימוש הדיירים</p>
<p>ע"פ החוק אין אפשרות להחנות קולנועית ברכוש המשותף אלא אם יש חניה בטאבו.</p> <p>יחד עם זאת יש לאפשר לבעל קולנועית להחנות ולהתחשב בו למען יחסי שכנות טובים.</p> <p>לעניין הטענה- ניתן להטעין מהחשמל הפרטי מדירתו או מעמדת טעינה בחניה בטאבו ולשלם את הפרשי החשמל בגין הטעינה לוועד הבית. אין חובת ביטוח לקולנועית!</p>		<p>חניה של קולנועית ברכוש 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>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 בנייה.</p>	<p>51% מבעלי הדירות.</p>	<p>הקמת שער חשמלי בחנייה.</p>
<p>בלבד שאינו מפריע לרכיבים אחרים לחנות, אינו 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>לא ניתן להחנות רכב באופן קבוע ולהפכו למחסן גם אם זאת חניה פרטית בטאבו. מהסיבה שעלול להיגרם מפגע תברואתי. ניתן לפנות לרשות המקומית למחלקת תברואה או לפנות למפקח/ת על הבתים המשותפים בצו עשה לפינוי הרכב. כנ"ל לגבי הנחת קרטונים, ואמצעי אחסון בחנייה.</p>		<p>שימוש בחניה שרשומה בטאבו לצרכי אחסון ממושך. רכב מחנה באופן קבוע בחניון המשותף מבלי להזיז לתקופה ארוכה? אחסון של קרטונים עם ציוד לתקופה ממושכת בחניה?</p>
<p>במידה ומדובר בחנייה בטאבו לא ניתן לעשות זאת. אם אין חניה בטאבו יש להקפיד שלא ייווצר מצב שלבעל דירה יהיו 2 חניות אחת מהמשותף ואחת חניית נכים בחנייה המשותפת.</p>	<p>נדרש רוב של 75% להחלטה שחניית נכים משותפת תשמש אך ורק לבעלי הדירות הנכים בבית המשותף.</p>	<p>חניית נכים ברכוש המשותף- במידה וקיימת החלטה לשימוש בחניית הנכים הציבורית המשותפת לבעלי הדירות הנכים בלבד. מה קורה לגבי אורחים נכים מזדמנים?</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, 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.</p>	<p>רוב של 51% מכלל בעלי הדירות – העלות חלה על חשבון המבקש.</p>	<p>ביצוע התאמות לבעלי מוגבלויות ברכוש המשותף.</p>
<p>הכשרת מקום כמקום חנייה (לדוגמא הכשרת גינה כחנייה) או ייחוד והקצאה של מקום חדש עבור המוגבל.</p>	<p>רוב של 60% מכלל בעלי הדירות- העלות חלה על חשבון המבקש.</p>	<p>ביצוע התאמות לבעלי מוגבלויות ברכוש המשותף.</p>
<p>ההוצאות בגין ההתקנה והאחזקה יחולו על המתקין.</p>	<p>כל בעל דירה רשאי להתקין.</p>	<p>שעון שבת/תאורה בשבת.</p>
<p>החלטה צריכה לעבור באסיפה הכללית ברוב של 51%, דייר שהתקין לעצמו עדיין מחויב בתשלום עבור רשת משותפת.</p>	<p>הסכמה של 51%.</p>	<p>התקנת רשת יונים.</p>
<p>מכלל דיירי הבניין יש חובה לקבל היתר בניה מתאים מהרשות המקומית.</p>	<p>100% מבעלי הדירות.</p>	<p>בניית מחסנים בשטח המשותף.</p>
<p>רק מי שמעוניין לבנות משלם. דייר שמתנגד גם לא משתתף בעלות בניית השלד.</p>	<p>75% מבעלי הדירות ברכוש המשותף.</p>	<p>הקמת בית משותף שנהרס.</p>
<p>רק מי שבונה משלם.</p>	<p>75% מבעלי הדירות.</p>	<p>הסכמה לבניית מרפסות.</p>
<p>רק מי שבונה משלם.</p>	<p>60% מכלל בעלי הדירות.</p>	<p>הסכמה לבניית ממ"דים.</p>
<p>בתנאי ששני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.</p>	<p>75% מבעלי הדירות.</p>	<p>הרחבת דירת מגורים בבית המשותף.</p>
<p>חייב היתר בניה מהרשות המקומית.</p>	<p>75% מבעלי הדירות.</p>	<p>שינוי חזות קיר חיצוני לצורך חלון/דלת.</p>

שינוי ייעוד חדר בשימוש.	100% הסכמה.	נדרש גם היתר לשימוש חורג מהרשות המקומית.
הפיכת שטח משותף לחדר כושר.	הסכמה של 100%.	פנייה לעירייה לשינוי ייעוד.
מזגן.	אין צורך בהסכמה.	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.
גנרטור בדירה הפרטית	לא נדרשת הסכמה	יש צורך לעמוד בתקני הרעש המקובלים (רמת דציבלים)
שימושים ברכוש המשותף		
מפתחות לגג הבניין.	ועד הבית או ממלא מקומו.	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.
שימוש הגג לצרכים פרטים.	חל איסור.	אין להשתמש בגג המשותף לבילוי או לשימוש פרטי.
טעינת אופנים חשמליים ברכוש המשותף.		ניתן להטעין מהחשמל הפרטי מדירתו או מעמדת טעינה בחניה בטאבו ולשלם את הפרשי החשמל בגין הטעינה לוועד הבית.
חדר דיירים- האם מותר לגבות תשלום לשימוש בחדר דיירים מבעלי הדירות?	רוב של 51% מכלל בעלי הדירות.	יש לקבוע באסיפה הכללית את עלות השימוש בחדר הדיירים.
שימוש בחדר דיירים לקיום אירועים.	רוב של 75% מכלל בעלי הדירות.	יש לדאוג לנהלי הפעלה לחדר הדיירים באסיפה הכללית.
אחסון במקלט.	רוב של 51%.	משתתפים באסיפת הדיירים.
מפתחות של המקלט.	ועד הבית או ממלא מקומו.	בזמן חירום המקלט פתוח.

מנגל גחלים.	ע"פ פסיקה .	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.
מנגל גז/חשמלי.	אין איסור ע"פ החוק .	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!
עישון סיגריות.	ברכוש המשותף חל איסור.	בתוך הבית או במרפסת מותר ובלבד שהעשן לא מטריד אחרים.
אירועים ברכוש המשותף- כגון הפנינג, אירועים לכבוד חג וכו'.	75% הסכמה.	המנעד הינו בין 51% ל- 100%. האגודה ממליצה על 75% הסכמה.
פתיחת עסק בדירה.	100% הסכמה.	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.
משפחתון.	מעל 8 ילדים נדרשת הסכמה של 51% מכלל בעלי הדירות.	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.
מטרד מעסק.		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.
מטרד מרעש בלתי סביר		יש לבחון אם עומד בתקני הרעש המקובלים
האכלת חתולים.		האכלת חתולים תתבצע בעמדות שהרשות המקומית הקצתה לכך.

הוצאות מיוחדות		
<p>מכשיר מוצרם מדיירי הבית ממוקם ברכוש המשותף.</p>	<p>100% מבעלי הדירות.</p>	<p>מקרה בלובי שמשמש חברות מסחריות.</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 בעלי הדירות.</p>	<p>רכישת דפיברילטור.</p>

הערות כלליות:

- **תיקונים ברכוש המשותף:** וועד הבית מחויב לטפל בנושא ולשאת בהוצאה.
- **נציגות הבית:** לעניין שיפוץ/תיקון או הצעת מחיר בנושא אחר, נציגות הבית איננה גוף שחל עליו 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.