



מרץ 2025

לכבוד  
ממוני מחוזות  
מנהלי סניפים  
עו"ד מייעצים ומייצגים  
שלום רב,

**הנדון: חוות דעת בנושא עמדות טעינה חשמליות בבית המשותף**

**כללי**

1. רכישת מכוניות חשמליות מצריכות הקמת עמדות טעינה חשמלית ומעלה את סוגיית השימוש ברכוש המשותף על ידי הדיירים שונים.
2. מחד, זכויות הקניין של דיירי הבית המשותף ברכוש המשותף והצורך לשמור על הרכוש המשותף והשימוש הנכון והמיטבי בו, כחלק מהחיים בבית המשותף והמרקם העדין בין הדיירים השונים והצרכים השונים, ומאידך הזכות של הדייר הפרטני להנות מהרכוש שלו ובכלל זה, חלקו ברכוש המשותף.
3. דייר אשר רכש רכב חשמלי ואינו יכול להטעין אותו בתחומי הבית המשותף, מצוי במצוקה קשה, העלולה לייצר סכסוכי שכנים מהותיים בבית המשותף.  
חוות הדעת הזאת נועדה להסדיר את נושא עמדות הטעינה בבית המשותף.

**המצב המשפטי**

4. הטכנולוגיה בכלל, ובפרט נושא עמדות טעינה, מתפתחת במהירות והופכת לחלק בלתי נפרד מחיינו, אולם תהליכי הרגולציה, באופן טבעי, מתקשים לעמוד בקצב הטכנולוגיה. למרות מאמצם של הגורמים במשרדי הממשלה, 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. כאמור בדברי ההסבר להצעת החוק נכתב "בבסיס ההסדר המוצע עומדת השאיפה לאזן בין זכות הקניין שיש לבעלי הדירות ברכוש המשותף לבין הרצון להקל על התקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים בבתים משותפים ולשחרר חסמים לביצוע התקנה כאמור, וזאת בשל האינטרס הציבורי בהנגשה ובהרחבה של השימוש בכלי רכב מזהמים פחות".



5. כאמור, מטרת הצעת החוק להסדיר את נושא עמדות טעינה לרכב חשמלי ולהטמיע אותו **בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969** (להלן: "**חוק המקרקעין**") תוך הבנה שהעידן המודרני, מחייב התאמה של החקיקה עם המציאות. יחד עם זאת, חשוב להכיר גם חקיקה מקבילה שקודמה ביחס לעמדות טעינה. במסגרת **חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**, הותקנו תקנות בנוגע לעבודות הפטורות מהיתר מהקמה, הצבה או התקנה של "**פרטי עזר**" (**סעיף 13 לתקנות**), כאשר עמדת טעינה עונה להגדרה זאת, משום שאין בהתקנה תוספת שטח, היא אינה כוללת מבנה ומשקל העמדה אינו עולה על 50 ק"ג.
6. בתי המשפט נוהגים להתנהל ברוח הצעת החוק. ביום 27.4.2022 ניתנה החלטה ע"י כבי המפקחת דגנית קציר-ברין (**תיק 5/783/2020**) אשר קבעה כי נכון להיום, טרם קיימת חקיקה הנוגעת להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית המשותף. אולם, קיימת הצעת חוק בנושא המפרטת את התנאים להקמתה של עמדת טעינה. אמנם, מדובר בהצעת חוק "בלבד", אולם יש באמור בה כדי לשקף את "**הלך הרוח**" והאיזונים הראויים.
7. נושא התקנת עמדות טעינה, מעלה מספר סוגיות משפטיות. השאלה המרכזית העולה בנושא, האם מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף. שאלות נוספות החשובות בהקשר זה, הן מה הרוב הדרוש להתקנת עמדת טעינה ברכוש המשותף. האם יש להבחין בין התקנה בחנייה פרטית וחנייה משותפת או בין התקנה לחשמל פרטי להתקנה בחשמל המשותף וכמובן באילו מקרים צריך לקבל את הסכמת הדיירים להתקנה.
8. סעיף 52 לחוק המקרקעין מגדיר את הרכוש המשותף וכולל את "**כל חלקי הבית המשותף חוץ מהחלקים הרשומים כדירות ולרבות הקרקע הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת**". כלומר, לצורך העניין, גם חניות שאינן צמודות לדירה מסוימת וכמובן השטח בין החניות (צמודות או לא צמודות) מהווים רכוש משותף.
9. כמו כן, סעיף 55 (א) לחוק המקרקעין קובע כי לכל בעל דירה, חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף והוא למעשה הבעלים היחסי ברכוש המשותף. בהקשר זה כבר נקבע בבתי המשפט (ראו ע"א 549/73 וינטרס נגד זמורה (פ"ד כח (1) 645)) כי כל בעל זכויות, בבית המשותף, רשאי לעשות שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף לפי תנאי המקום והזמן, כל עוד הוא אינו מונע שימוש דומה מאחרים.



### עמדות טעינה ותקנון הבית המשותף

10. חשוב להזכיר בהקשר התקנת עמדות הטעינה, את תקנון הבית המשותף. חוק המקרקעין קובע בסעיף 61, כי בית משותף יתנהל על-פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לניהול הבית המשותף. בחוק המקרקעין קיימים שני סוגי תקנונים.

11. הראשון, תקנון כללי המצוי בחוק ונקרא "תקנון מצוי" (סעיף 64 לחוק המקרקעין) אשר מהווה ברירת מחדל. בבית משותף בו לא נרשם תקנון מוסכם או שהתקנון המוסכם אינו מתייחס לנושא מסוים, אזי רואים את התקנון המצוי כתקנון שהוסכם על ידי בעלי הדירות. אגב, בחלק ניכר של בתים משותפים לא קיים תקנון מוסכם, לכן חל עליו התקנון המצוי, אשר לא מתייחס לנושא עמדות טעינה.

12. התקנון השני נקרא כאמור "תקנון מוסכם" (סעיף 62 א לחוק המקרקעין) במסגרתו יכולים הדיירים לקבוע הוראות ספציפיות ובין היתר להתייחס מפורשות לעמדות טעינה ולקבוע הוראות המסדירות את אופן הביצוע והשימוש בכפוף למגבלות החוק. כמו כן, בתקנון המוסכם, ניתן לקבוע את התנאים להתקנת עמדת טעינה, את אופן חלוקת ההוצאות, את אופן חיבור העמדה והעברת התשתית וכן דרישות מקדימות לרכישת פוליסת ביטוח מתאימה. לתקנון המוסכם יש חשיבות מוגברת, כאשר מדובר בחניית משותפת ולא מוצמדות. לרוב, תקנון מוסכם נרשם במועד רישום הבית המשותף, סמוך לאכלוס הבית המשותף וניתן לשנות אותו על-פי הוראות החוק.

### שימוש סביר ברכוש המשותף

13. ככלל, השימוש ברכוש משותף יהא סביר ורגיל ככל שעומד בתנאים המצטברים הבאים: **הראשון**, השימוש תואם את תנאי המקום, אשר משמעם המקום בו נמצא הבית המשותף, ובכלל זאת מאפייניו של הבית המשותף, ייחודו, צביונו וייעודו (כדוגמת: מגורים, מסחר, משרדים או שילוב של אלה). **השני**, השימוש תואם את תנאי הזמן, דרישות ואילוצים אשר מציאות החיים מכתובה. **השלישי**, השימוש תואם את הייעוד של אותו חלק ברכוש המשותף. **הרביעי**, השימוש אינו מונע שימוש דומה מדיירים אחרים בבית המשותף ואינו עולה כדי תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף (ראו גם ע"א 698/85 **בן צור נ' ששון**, פ"ד מא(3) 144, 150-151; רע"א 9645/16 **איסק נ' נחמיאס**, פורסם ב"נבו" (10.1.2017).



14. כאמור, הצבת עמדת טעינה יכולה להתבצע על הרכוש המשותף, כאשר מדובר בחנייה משותפת שאינה צמודה. אולם, גם במקרה שמדובר בחנייה פרטית צמודה, הרי שלצורך חיבור העמדה, יש צורך בתשתית, העברת חוטים חשמליים, אשר עוברים דרך קירות ומתקנים של הרכוש המשותף. לכן, יש לבחון את הפגיעה האפשרית בזכויות יתר הדיירים ברכוש המשותף. כמו כן, יש לבחון אם מדובר בחיבור לחשמל הפרטי או חיבור לחשמל המשותף, תוך התקנת מונה.

15. פסיקה שנתנה ע"י כב' המפקחת באשדוד, **ציפי קוינט שילוני**, ( **תיק 500/18** פסק דין מיום 18.3.2020 ) שם תבעה נציגות הבית המשותף דייר שהתקין עמדת טעינה, בטענה שלא מדובר בשימוש סביר כי אם ייחודי. המפקחת פסקה, לאחר שקיבלה חוות דעת של מומחה מוסכם, כי ההתקנה אינה פוגעת ברכוש המשותף וכי החיבור בוצע למונה הפרטי של הדייר. לאור הקידמה בבית המשותף ולאור הצורך בצמצום זיהומי אוויר ולאור התופעה ההולכת והמתרחבת בעולם **מדובר בשימוש סביר**, במיוחד כאשר ההתקנה במקרה הנוכחי נבדקה ע"י חשמלאי מומחה והייתה תקינה.

16. בפסק דין שניתן ע"י כב' המפקח מאיר פורת ב**פתח תקווה** ( **תיק 6/284/2021** פסק דין מיום 3.3.2022 ) קבע המפקח, כי התקנה עמדת טעינה חשמלית ברכוש המשותף, היא שימוש סביר ברכוש המשותף. עמדת טעינה, כשהיא מותקנת כראוי, והיא מחוברת לחשמל הדירתי, תואמת לתנאי הזמן והמציאות המשתנה בימינו, ואין בה כדי למנוע מבעל דירה אחר שימוש דומה.

17. כב' המפקח קבע, כי הצבת תנאי המחייב בעל דירה המעוניין להתקין עמדת טעינה חשמלית בביטוח צד שלישי הוא תנאי סביר, אך הצבת תנאי לפיו על המבקש להתקין עמדת טעינה חשמלית לחתום מראש על התחייבות אישית על נזקים עתידיים שיהיו מכוסים באמצעות הביטוח, אינו תנאי סביר.

18. בפסק הדין שהוזכר לעיל ע"י המפקחת **דגנית קציר-ברין** ( **5/783/2020** ) נקבע, כי הוכח כי פעולת הנתבעת לא הייתה מאפשרת התחברות דומה של בעלי דירות נוספים בבית. מאחר והבית כולל למעלה מ-100 דירות **אזי אין מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף בהיותו מונע מאת בעלי הדירות האחרים בבית שימוש דומה**. זאת ועוד, המומחה קבע בצורה מפורשת כי החיבור שנעשה על ידי הנתבעת נעשה בניגוד לחוק החשמל. פעולה שנעשית בניגוד לחוק, אינה יכולה להיחשב כפעולה סבירה או שימוש סביר ברכוש המשותף.



## החלופות השונות

19. כאמור, מטרת הצעת החוק הינה לקבוע איזון ראוי בין זכות הקניין של בעלי הדירות ברכוש המשותף לבין הצורך של בעל דירה להשתמש ברכוש המשותף כדי להעביר תשתית מתאימה לשם התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. ההסדר המוצע בהצעת החוק מבחין בין התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירה בבית משותף (חניה פרטית) לבין התקנת עמדת טעינה בחניה שהיא חלק מהרכוש המשותף (חניה משותפת). **תחולתו מותנית בהעדר הוראות המסדירות עניין זה בתקנון מוסכם ככל שחל על הבית המשותף.** דהיינו, ההסדר משמש ברירת מחדל כל עוד לא נקבע הסדר מיוחד בתקנון המוסכם.

20. עוד בהתאם להסדר המוצע בהצעת החוק, קיימות 3 חלופות לחיבור החשמל לעמדת הטעינה: **חיבור דירתי** - חיבור חשמל המשמש דירה בבית המשותף (חיבור ללוח חשמל של הדירה); **חיבור ציבורי** - חיבור חשמל המשמש בין השאר את הרכוש המשותף (חיבור ללוח חשמל המהווה רכוש משותף); **חיבור ייעודי** - חיבור חשמל שנועד לשמש עמדות טעינה, אשר אינו חיבור דירתי או ציבורי.

## התקנת עמדת טעינה בחניה פרטית לחיבור דירתי או ייעודי

21. בהתייחס להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירה בבית משותף (חניה פרטית) המחוברת לחיבור דירתי או ייעודי, הוצע בהצעת החוק לקבוע כי בעל דירה רשאי לעשות כן, מבלי שנדרשת הסכמה של בעלי הדירות האחרים בבית המשותף וזאת בכפוף להתקיים מספר תנאים:

א. מסירת הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ולכל בעלי הדירות לגבי הכוונה להתקין עמדת טעינה לרכב חשמלי כאמור, לא יאוחר מ-45 ימים לפני מועד ביצוע ההתקנה. ההודעה נמסרת בדרך שבה מודיעים על כינוס אסיפה כללית וכוללת מתן פרטים בדבר מיקום עמדת הטעינה על תשתיתה, גודלה, הספקה, אמצעי הבטיחות שיינקטו בעת הפעלתה, הפעולות שיידרשו לשם התקנתה וההשלכות הצפויות על השימוש ברכוש המשותף בעת ביצוע ההתקנה.

ב. ביצוע ההתקנה לפי הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, הוראות חוק החשמל, תשי"ד-1954, הוראות חוק משק החשמל, תשנ"ו-1996, והוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת, תשס"ו-2006. **יש לקבל אישור של חשמלאי מוסמך בגמר**



**ביצוע העבודה בהתאם להוראות הקבועות בחוק החשמל. לא ניתן לאשר התקנת עמדת טעינה ללא ביקורת של חשמלאי מוסמך.**

ג. ביצוע ההתקנה בדרך שתצמצם, ככל האפשר, את הפגיעה ברכוש המשותף לרבות חזות הבית.

ד. ההתקנה אינה פוגעת במתקנים שהותקנו כדין ברכוש המשותף.

22. כמובן שבעל הדירה, המבקש את ההתקנה, יישא בהוצאות הנדרשות להתקנת עמדת הטעינה, תחזוקתה, השימוש בה והסרתה, לרבות הוצאות עבור צריכת החשמל בעמדת הטעינה. אנחנו מדגישים כי מומלץ לחייב את מתקיני עמדות הטעינה לרכוש הרחבה מתאימה לפוליסת הביטוח, המתייחסת לנוק לרכוש המשותף וצדדים שלישיים, שייגרם כתוצאה משימוש בעמדת הטעינה בערך ביטוחי של כ 2,000,000 ₪. **המלצה זאת חלה על כל החלופות המובאות להלן.**

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

24. יובהר כי, גם חיבור של עמדת טעינה פרטית לשעון החשמל הפרטי מצריכה התקנה עיי חשמלאי מוסמך לרבות הפרדה ו/או כיסוי/העברה של כבלים באמצעים בטוחים בארונות החשמל.

### **התקנת עמדת טעינה בחניה פרטית לחיבור ציבורי**

25. הצעת החוק קובעת כי בעל דירה רשאי להתקין עמדת טעינה לרכב חשמלי בחנייה הצמודה לדירתו, המחוברת לחיבור ציבורי לרבות התשתית הקשורה לכך, אם ניתנה הסכמת רוב (51%) **מבעלי הדירות** בבית המשותף, לחיבור עמדת הטעינה לחיבור הציבורי, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ובתנאים הקבועים בהצעת החוק:

א. החיבור של עמדת הטעינה לחיבור הציבורי, ייעשה דרך מונה ייעודי, אשר יחשב את צריכת החשמל עבור עמדת הטעינה.



ב. באסיפה הכללית ייקבע, בין השאר, ההספק המרבי מתוך ההספק הציבורי, אשר יוכל לשמש את כלל עמדות הטעינה שיחוברו למונה הציבורי והוראות שיחולו, בנסיבות שבהן ההספק הציבורי יהיה נמוך מההספק הנדרש עבור כלל המבקשים להתחבר לחשמל הציבורי.

ג. **קיום כל יתר התנאים המפורטים לצורך חיבור בחניה פרטית למונה דירתי או יעודי, כפי שהובאו לעיל.**

26. כמובן שבעל הדירה, המבקש את ההתקנה, יישא בהוצאות הנדרשות להתקנת עמדת הטעינה, תחזוקתה, השימוש בה והסרתה, לרבות הוצאות עבור צריכת החשמל בעמדת הטעינה. חשוב להדגיש, כי ככל שחברה יותר מעמדת טעינה אחת לחיבור ציבורי או ייעודי יישאו כל בעלי העמדות בהוצאות הכלליות לחיבור עמדות הטעינה, ולמעט הוצאות בעד מיתקן או תשתית המשמשים עמדת טעינה מסוימת.

#### **התקנת עמדת טעינה בחניה משותפת**

27. על פי הצעת החוק, רוב מיוחד של 2/3 מקרב **בעלי הדירות**, יוכל להחליט על התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי גם בחניה משותפת, שהיא חלק מהרכוש המשותף ולקבוע הסדרים שיאפשרו את השימוש בה ובחניה שבה היא מותקנת, תוך התחשבות בצרכי כלל בעלי הדירות.

28. מבחינת הזכויות, חנייה שאינה רשומה בטאבו, אין לבעל עמדת הטעינה זכות קניינית או זכות שימוש ייחודית למעט העובדה שהמקום משמש לו לטעינה הרכב שלו.

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

30. מוצע להקצות חנייה 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.



### התקנת חיבור יעודי חדש לטובת עמדות טעינה בבית המשותף

31. **התקנת חיבור יעודי חדש** לטובת עמדות טעינה בבית המשותף, בין אם לטובת חניה פרטית מוצמדת או חניה משותפת, מצריכה הסכמה של רוב רגיל באסיפה (51%) להבדיל מהתייחסות למרבית או שני שלישים מבעלי הדירות בחלופות האחרות.
32. המדובר בחיבור שאינו פוגע ברכוש המשותף הקיים של הבית המשותף ולכן המחוקק קבע, כי רף ההסכמה יהא נמוך יותר.
33. תשתית הטעינה המשותפת, המשמשת לפחות שני בעלי דירות, תהווה חלק מהרכוש המשותף, כך שכל בעל דירה יהיה רשאי לחבר אליה עמדת טעינה, בכפוף לכך שישא בחלק התשלום היחסי.
34. מובהר כי כל האחריות, הנוגעות לניהול ולתחזוקת תשתית הטעינה המשותפת, לרבות הנשיאה בהוצאות, תחול רק על בעלי הדירות שעמדת הטעינה שלהם מחוברים אליה.

### עמדות טעינה באמצעות מערכות טעינה מרוכזות

35. על מנת לנהל את נושא הטעינה בצורה מסודרת ובכדי להקל על עומס החשמל בבית המשותף, מומלץ להקים עמדות טעינה משותפות מרוכזות, כאשר קיימות בשוק מספר חברות שמציעות את השירות.
36. הרוב הנדרש במקרה שמותקנות עמדות טעינה מרוכזות הינו 2/3 מכלל בעלי הדירות.
37. בהסכם התקשרות עם חברות המתקינות עמדות טעינה מרוכזות, מומלץ, למחוק כל הוראה הקובעת כי לא ניתן לתבוע את החברה המתקינה בכל נזק לרבות תביעת שיבוב וכן יש לדאוג לביטוח מתאים המכסה נזקים לרבות ביטוח מבנה וביטוח צד ג'.
38. ע"פ פסק דין לעיל שניתן ע"י מפקחת דגנית קציר בתיק מספר 5/783/2020 בעניין **אליהו ברלין 9 ת"א** נקבע, כי דיירת שהתקינה עמדת טעינה בחנייה הפרטית נדרשה לפרקה הואיל ונציגות הבית חתמה על הסכם להקמת 60 עמדות טעינה מרוכזות עבור דיירי הבית. כמו כן, נקבע כי אם הנציגות לא תקים את עמדות הטעינה, תהא רשאית הדיירת שלא לפרק את עמדת הטעינה שברשותה.





## הערות כלליות

39. במידה והתקנת עמדת הטעינה ברכוש המשותף בחנייה פרטית או משותפת מצריכה קידוחים להעברה צנרת וכדומה תחולנה העלויות על בעל עמדת הטעינה. על הדייר לצמצם ככל האפשר את הפגיעה ברכוש המשותף ולפעול בהתאם להנחיית והסכמת הנציגות.
40. במידה ואין די הספק חשמלי בבית המשותף יש לקבל החלטה ברוב של 51% מבעלי הדירות על הגדלת ההספק (להבדיל מהקמת מונה יעודי, כפי שפורט לעיל) על מנת לאפשר לשאר דיירי הבית המשותף לעשות שימוש עתידי בעמדות טעינה.
41. יחד עם זאת, העלות להגדלת ההספק תחול על כל בעלי הדירות וזאת מפאת 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 העלות הגדלת ההספק צריכה לחול על כלל בעלי הדירות.
42. לעמדת טעינה שהחשמל נלקח מהרכוש המשותף, במידה שלא הותקן מונה נפרד, התחשיב יבוצע באופן שבו תיבדק צריכת החשמל שלושה חודשים קודם להתקנת עמדת הטעינה ושלושה חודשים לאחר התקנת עמדת הטעינה את הפרש ישלם בעל עמדת הטעינה. כמובן שהעדפה תהא התקנת מונה על מנת לדייק את ההוצאות בגין צריכת החשמל.
43. כאמור, מומלץ כי בעל עמדת טעינה פרטית יערוך ביטוח מבנה וביטוח צד ג', לרבות תשלום הפרמיה בעבורה. גם בגין עמדת טעינה שהוקמה ע"י הנציגות ברכוש המשותף, יש לדרוש מהנציגות לערוך ביטוח מבנה וביטוח צד ג'.

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

#### הסכם לדוגמא

44. האגודה לתרבות הדיור ניסחה "הסכם לדוגמא" אשר מסדיר את מערכת היחסים בין הדייר שמבקש להתקין את עמדת הטעינה לנציגות הבית המשותף ומציעה להיעזר בו בטרם החתימה על הסכם בין הדייר ומתקין העמדה.

רצ"ב ההסכם מסומן נספח א'



## סיכום

45. הטכנולוגיה המתקדמת ובכללה סוגיית הטעינה החשמלית מגיעה גם לבית המשותף. על נציגויות הבתים לעשות הכל כדי לאפשר לדיירים להנות מחלקם היחסי ברכוש המשותף, תוך שמירה על הרכוש המשותף.

46. אנו מקווים, כי בעתיד בכל בית משותף שיבנה תונח תשתית של חשמל לצורך התקנת עמדת טעינה, כחלק מחובתו של היזם בהיתר הבנייה וכך יימצא פתרון לחלק מרכזי מהסוגיות שהועלו בחוות הדעת. ואולם, עד אז, יש לפעול בהתאם להנחיות שהוצגו בחוות הדעת ומובאות במסגרת הצעת החוק והפסיקה.

בכבוד רב ובברכה,

עו"ד אבי ענתבי  
יועמ"ש האגודה לתרבות הדיור

העתק: מר ראובן צדוק – מנכ"ל האגודה לתרבות הדיור.