

תקנון בית משותף

- 1..... תקנון בית משותף
- 2..... הגדרות
- 2..... אסיפה כללית רגילה
- 2..... אסיפה כללית שלא מן המניין
- 2..... כינוס אסיפה
- 2..... המנין באסיפה
- 2..... סדר היום באסיפה
- 3..... יו"ר ומזכיר האסיפה
- 3..... פרוטוקול
- 3..... דחיית האסיפה
- 3..... החלטות
- 3..... הצבעות
- 3..... באי כח
- 4..... ועד הבית
- 4..... חשבונות
- 4..... שינויים ותקונים והצמדה לדירה
- 4..... זכות לתבוע תקונים
- 5..... עבודות לבדק הרכוש והוצאתם
- 5..... הוצאת החזקת הרכוש המשותף וחלוקתו
- 5..... דירה פנויה
- 5..... דירה שכורה
- 5..... בעל דירה חדש
- 6..... שינוי בתקנון
- 6..... מחלוקת בין בעלי הדירות

אנו החתומים מטה, דיירי הבית המשותף הנמצא ברחוב..... מספר..... בעיר....., התחייבנו וקבלנו על עצמנו, וליתר תוקף קבלנו קנין מרצוננו הטוב בלי כל אונס, באסיפה שהתקיימה בדירת..... בבית הנ"ל ביום..... לאשר ולקיים ולנהוג על פי תקנון זה:

הגדרות

בתקנון זה - **בעל דירה** לרבות בעל דירה שהוחכרה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים, החוכר או חוכר המשנה לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין התקנון לא יראו אותם כבעלי דירה.

רכוש משותף כל חלקי הבית המשותף, חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, כולל קרקע החצר מגרש חניה הגינה הגגות הקירות החיצוניים המסד חדרי המדרגות מעליות מקלטים מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה, המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם, אפילו הם בתחומי דירה מסוימת.

תאגיד כל צורת ושיתוף כחברה בע"מ אגודה שיתופית וכיוצא בזה.

אסיפה כללית רגילה

- א. הח"מ מתחייבים לקיים אחת לשנה אסיפה כללית, לשם קביעת דרכי הניהול של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי ועד הבית, אישור החשבונות, והסדר הענינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף.
- ב. ועד הבית יקבע את מועד האסיפה הכללית, האסיפה הראשונה תתקיים תוך שלשה חדשים מיום רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, לאחר מכאן תתקיים האסיפה לא יאוחר מחמישה עשר חדש מיום האסיפה הקודמת.

אסיפה כללית שלא מן המנין

- א. נוסף על האסיפות הכלליות הנ"ל, רשאי ועד הבית לכנס אסיפה כללית כל אימת שהדבר יראה לו, והוא חייב לכנסה לפי דרישת בעליהן של שליש מן הדירות לפחות.
- ב. לא כינס ועד הבית אסיפה תוך ארבעה עשר יום מהיום שהוגשה לו דרישה כאמור בסעיף קטן א, רשאים בעלי הדירות שדרשו זאת לכנס את האסיפה.

כינוס אסיפה

- א. הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית ומקומה, תימסר לבעלי כל הדירות ארבעה ימים לפחות לפני המועד שנקבע.
- ב. הודעה שהוצגה במקום בולט בחצר הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהוצגה.

המנין באסיפה

- א. רואים אסיפה כללית כחוקית, אם הודעה על קיומה נמסרה כאמור לעיל, ושהשתתפו בה בעליהן של רוב הדירות לפחות, בעצמם או על ידי באי כח.
- ב. ההודעה על קיום האסיפה הכללית, יכול שתקבע שבהעדר מנין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים האסיפה בשעה אחרת באותו יום, ומשנקבע כן תהיה האסיפה שנתכנסה בשעון האחרת חוקית בכל מספר של משתתפים.

סדר היום באסיפה

- א. ההודעה על מועד אסיפה כללית תפרט את סדר יומה.

- ב. בעל דירה רשאי להוסיף נושא לסדר יומה של האסיפה, ובלבד שההודעה על כך תימסר לבעלי כל הדירות האחרות, יומיים לפחות לפני מועד האסיפה, בדרך שנמסרת הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית.
- ג. לא תדון אסיפה כללית בנושא שלא נכלל בסדר יומה, אלא אם כל בעלי הדירות הסכימו שהענין יעמוד לדיון בה.

יו"ר ומזכיר האסיפה

אסיפה כללית תבחר יושב ראש ומזכיר האסיפה.

פרוטוקול

מזכיר האסיפה יערוך פרוטוקול וירשום בו את מהלך האסיפה והחלטותיה, מקום האסיפה, השעה, מספר המשתתפים, סדר היום, דעות המשתתפים, ההצבעה וההחלטה, ויחתום עליו בעצמו יחד עם יושב ראש האסיפה.

דחיית האסיפה

יושב ראש האסיפה הכללית רשאי בהסכמת האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה אם דרשו זאת רוב הנוכחים באסיפה.

החלטות

- א. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות בעלי הדירות הנוכחים באסיפה.
- ב. החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים, מסוג או שיעור שלא פורשו בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה, אלא אם הסכים לה ואישר הסכמתו בחתימת ידו.

הצבעות

- א. ההצבעה באסיפה הכללית תהיה בהרמת ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים תתקיים הצבעה בקלפי.
- ב. בהצבעה זכאי בעלה של כל דירה לדעה אחת, דייר המחזיק בשתי דירות או יותר, ומשלם יותר בהתאם למספר הדירות שבבעלותו, יהיה מספר דעותיו כמספר הדירות שמשלם עבורם.
- ג. היו הדעות שקלות תכריע דעתו של יושב ראש האסיפה.

באי כח

- א. כל בעל דירה רשאי להשתתף באסיפה כללית ולהצביע בה, בעצמו או על ידי בא כח.
- ב. בא כח שנתמנה לייצג בעל דירה באסיפה כללית, יביא לפני ועד הבית סמוך לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי בעל הדירה שמינה אותו.
- ג. בעל דירה שהוא תאגיד, ישתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא כח שנתמנה בהתאם לתקנותיו, תעודה חתומה בידי המנהל או המזכיר של התאגיד, והמאשרת שבא כחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, תשמש ראיה מספיקת לכך.
- ד. היה לדירה יותר מבעל אחד, ימנו הבעלים אחד מהם או אדם אחר כבא כחם באסיפה הכללית. בא כח שנתמנה כאמור, יביא לפני ועד הבית סמוך לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.
- ה. בעל דירה שהכניס לדירתו דייר בשכירות או בדרך אחרת ולא מכרה לו, אין לדייר כל זכות להופיע באסיפה הכללית, ואין לו דעה בניהול הבית, אלא אם כן קבל מינוי להיות בא כח מבעל הדירה.

ועד הבית

- א. האסיפה הכללית הרגילה תבחר בוועד הבית, לא פחות מבין שלמה חברים, כשאחד מהם גזבר.
- ב. אסיפה כללית שלא מן המניין, רשאית להחליף את הנציגות, לשנות את הרכבה, או להשלימה אם ירד מספר חבריה מכל סיבה שהיא. נתמעט מאיזו סיבה שהיא מספר החברים משלשה, יועידו חברי ועד הבית הנשארים תוך עשרה ימים אסיפה כללית שלא מן המניין, לשם השלמת הרכב ועד הבית, ואין כל תוקף לפעולות הנשארים עד שיבחר חבר אחר במקום החבר היוצא.
- ג. תקופת כהונת ועד הבית, כולל החברים שנבחרו לפי סעיף קטן ב, הוא עד לבחירת ועד בית חדש באסיפה הכללית הרגילה הבאה.
- ד. החלטות ועד הבית יתקבלו ברוב דעות. היו הדעות לגבי הצעה מסויימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.
- ה. ועד הבית ינהל את כל עניני הבית המשותף בהתאם לתקנון זה, ובדבר שלא מופיע בתקנון, בהתאם להחלטות האסיפה הכללית, או על פי דין התורה או מנהג המדינה, ומעשיו מחייבים את כל דרי הבית המשותף, ואינם יכולים לטעון לתקוני מניתיכם ולא לעוותי, אלא אם כן חרג מסמכויותיו בכונה. ומורשה הוא מכל דיירי הבית בכל דיון משפטי השייך לבית המשותף, ונותנים לו רשות למנות מורשה במקומם כשימצא לנכון לעשות כן.

השבונות

- א. הגזבר ינהל פנקס הכנסות והוצאות, ויביא אותו יחד עם כל הקבלות והמסמכים הנוגעים להן, לפני האסיפה הכללית הרגילה לאישור.
- ב. בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות ובקבלות ובמסמכים הנוגעים להן.
- ג. שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל בראש השנה לפי הלוח העברי, ותסתיים בערב ראש השנה של כל שנה.
- שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ביום שיוחלט עליו באסיפה הכללית, ויסתיים בערב ראש השנה של אותה שנה.

שינויים ותקונים והצמדה לדירה

- א. בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו, שינויים או תקונים הפוגעים ברכוש המשותף, או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו, או משנים או עשויים לשנות את ערכו. או להצמיד לדירתו ולזכות בחלק מהרכוש המשותף, אלא אם קבל תחלה הסכמה בכתב של כל בעלי הבית המשותף.
- ב. בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו, שינויים או תקונים הפוגעים בדירה אחרת, או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קבל תחלה הסכמה בכתב מבעל הדירה האחרת.
- ג. כל שינוי או תקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו.

זכות לתבוע תקונים

בעל דירה זכאי לדרוש מועד הבית, שיבצע כל תקון בביתו ברכוש המשותף, שאי ביצעו עלול לפגוע בדירתו או בערכה. וועד הבית מתחייב לבצע את התקון הנדרש.

עבודות לבדק הרכוש והוצאתם

- א. בעל דירה מתחייב להרשות שיבוצעו בדירתו, העבודות ההכרחיות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ולתכלית זו רשאים חברי ועד הבית ובני אדם הפועלים בשמם, להיכנס לדירתו ולבצע בה עבודות כאמור.
- ב. פגעו העבודות האמורות בדירה, חייבים בעלי כל הדירות להשתתף בהוצאות החזרת המצב לקדמותו.
- ג. שיעור ההשתתפות בהוצאה זו, יחולק שווה בשווה בין כל בעלי הדירות, מבלי להתחשב בגודל הדירה, ובעל שתי דירות או יותר ישלם בהתאם למספר הדירות שבבעלותו.

הוצאת החזקת הרכוש המשותף וחלוקתו

- א. בעלי הדירות מתחייבים לשאת בהוצאות הניקיון של הרכוש המשותף, התאורה, הגינון, מתקן לפחי אשפה ופחי אשפה, שכר חדשי למנהל עניני הבית כשאינן מתנדב לזה, תקון הרכוש המשותף שניזוק, כקלקול המעלית, הגג, הביוב, הקירות החיצוניות של הבית, המעקה, הגדרות, ההסקה, וכיוצא בזה.
- הוצאה זו תחלק שווה בשווה בין כל בעל הדירות, מבלי להביא בחשבון גודל הדירה או מספר הנפשות בה, מלבד המחזיק ביותר מדירה אחת, שמתחייב לשלם בהתאם למספר הדירות שבבעלותו.
- ב. בסיוד וצביעת הרכוש המשותף, מתחייבים בעלי הדירות להשתתף בהוצאה חלק כחלק, וכאמור בסעיף קטן א, וההחלטה על הצורך בסיוד וצביעה תתקבל ברוב דעות חברי האסיפה הכללית.
- ג. הוצאות חמום הבית בהסקה מרכזית, תחלק לפי מספר הרדיאטורים שיש בכל דירה, לאחר חישוב ההוצאה הכללית לכך.
- ד. הוצאות אחרות שלא פורטו הנדרשות לבית המשותף, יאושרו לאחר החלטת רוב בעלי הדירות על כך, והמיעוט מתחייב לקבל עליו הכרעת הרוב, הוצאות אלה יחלקו בין בעלי הדירות כאמור בסעיף קטן א.
- ה. בעל דירה שסגר בביתו את ההסקה הכללית, ומשתמש באופן פרטי במכשיר חימום, ישלם להוצאת הפעלת ההסקה חמשים אחוז מהסכום שהיה צריך לשלם אילו היה נהנה מההסקה.
- ובשירותים אחרים כולל תקון ההסקה כשמתקלקלת, ישלם את כל חלקו בהוצאה, וכן כל כיוצא בזה.

דירה פנויה

בעל דירה שעזב את דירתו פנויה, ולא הכניס בה דייר אחר בשכירות או בכל דרך אחרת, על התקופה שנשארה הדירה פנויה, ישלם עשרים וחמשה אחוז פחות ממה שהיה צריך לשלם אילו היה מתגורר בה. האמור בזה הוא ביחס להוצאות שוטפות, כנקיון חמום הבית בהסקה וכיוצא בזה, אולם בהוצאות חד פעמיות כבניית גדר, דלת לכניסה, או תקונים בגג, בביוב, ברכוש המשותף וכיוצא בזה, חייב בעל הדירה הפנויה להשתתף בכל ההוצאה לפי חלקו, וכאלו היה דר בדירה.

דירה שכורה

בעל הדירה הוא בעל הדין, וחל עליו תקנון זה על כל סעיפיו, והדר מטעמו בדירה בשכירות או בכל דרך אחרת, אינו בעל דין, ואין לו כל שייכות לשום דבר ברכוש המשותף, ולאמור בתקנון זה על כל סעיפיו, מלבד אם קבל מבעל הדירה מינוי של בא כח כאמור בסעיף סעיף קטן ה.

בעל דירה חדש

- א. תקנון זה על כל סעיפיו חל אף על בעל דירה חדש שקנה את הדירה אחר אישור התקנון.

ב. בעל דירה חדש, שקנה את הדירה מבעל דירה שהיה חייב כספים להוצאות הבית ולא שלם, וידע מתקנון זה וקרא, חייב לשלם את כל החובות של בעל הדירה שמכרה לו, שעל דעת כן הוא קונה את הדירה, להתחייב אף בהוצאה זו.

ועל אף האמור בזה, אינו גורע הדבר מזכות ועד הבית לתבוע ולחייב את בעל הדירה הקודם לפרוע חובותיו.

שינוי בתקנון

שינוי בתקנון זה או באחד מסעיפיו, יעשה רק בהסכמת כל בעלי הדירות.

מחלוקת בין בעלי הדירות

בכל דין ודברים וחלוקי דעות בין בעלי הדירות, או במחלוקת בפירוש התקנון, מקבלים על עצמם ומתחייבים לדון כדין תורה בבית הדין הרבני שבאיזור מגוריהם, בין לדין ובין לפשרה, ומתחייבים לחתום על שטר בוררות, ולעשות כל הפעולות הדרושות להוצאת הדין כנדרש מבית הדין.

תוקף תקנון זה הוא ככל השטרות שתקנו חכמינו זכרונם לברכה, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי.

וקבלנו על עצמנו דעת הפוסק המקיים שטר זה, אפילו יחיד, ולא נוכל לטעון קים לי כדעת החולקים, אפילו הם רבים.

וקבלנו הכל מרצוננו הטוב בלי אונס, והבננו כל הנכתב בתקנון, בביטול כל המודעות לדעת הרשב"א.

וליתר תוקף קנינו על כל האמור לעיל, בכלי שכשר לקנות בו. והכל שריר ובריר וקיים.

ולראיה באנו על החתום: