

"התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - יולי 2025

מה תפקידו של ועד הבית?

ועד הבית משמש כנציגם של בעלי הדירות, והוא אחראי לניהולו התקין של הבית המשותף, לביצוע התיקונים הדרושים לאחזקת הרכוש המשותף ולשמירה על ערך הדירות.

4. אסיפה כללית שלא מן המניין רשאית להחליף את הוועד או לשנות את הרכבו. אם מסיבה שהיא ירד מספר החברים בוועד מתחת למספר שנקבע בתקנון, יש לקיים אסיפה כללית שלא מהמניין בתוך 10 ימים לשם השלמת הרכב הוועד.

5. תקופת כהונת הוועד היא עד לבחירת הוועד החדש באסיפה הכללית הרגילה הבאה.



1. ע"פ חוק המקרקעין, לכל בית משותף חייב להיות ועד בית לשם ניהול ענייניו.

2. ועד הבית מתמנה ופועל לפי הוראות תקנון הבית המשותף.

3. בעלי הדירות יקימו פעם בשנה אסיפה כללית, ובה יבחרו בוועד הבית, אלא אם נקבע אחרת בתקנון הבית המשותף.

4. פעילות הוועד היא התנדבותית ואין אפשרות חוקית לכפות על בעלי הדירות בבניין לשמש כחברי ועד.

< תפקידיו של ועד הבית

1. ועד הבית נועד לנהל את הבית המשותף ולדאוג לאחזקתו ותפקידיו כוללים:

- א. פתיחת חשבון בנק על שם ועד הבית.
- ב. גביית תשלומי ועד בית והפקדתם לחשבון הבנק של הוועד.
- ג. התקשרות עם נותני שירותים לצורך אחזקת הרכוש המשותף, כגון ניקיון וגננות.
- ד. קבלת חשבונית לכל הוצאה של הבית המשותף.
- ה. מסירת קבלה לכל הכנסה עבור הבית המשותף.
- ו. ניהול ספר הכנסות והוצאות על ידי גזבר הוועד.
- ז. עריכת דוח כספי אחת ל-6 חודשים, והצגתו באסיפה השנתית.

< הנציגות הזמנית הראשונה

1. עם רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, ימנה המפקח על רישום המקרקעין נציגות זמנית לאותו בית, עד שתיבחר הנציגות הראשונה לפי התקנון.
2. הרכב הנציגות הזמנית יהיה לפי המלצת בעלי הדירות שביקשו את רישום הבית המשותף, ובאין המלצה, על פי שיקול דעתו של המפקח.

< בחירת ועד בית

1. ועד הבית נבחר על ידי בעלי הדירות באסיפה הכללית.
2. בוועד יהיו חברים נציג אחד או יותר, אך לא יותר מ-5 חברים. החוק לא מחייב שחברי הוועד יהיו דווקא בעלי הדירות.
3. בנציגות של יותר מאחד, ייבחר אחד מהחברים לגזבר.

"התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - יולי 2025

המגורים. מנהל הסניף יוכל לסייע לבעלי הדירות בבנין לבחור ועד ולהדריך אותו.

ב. לפנות ללשכת המפקח על רישום המקרקעין, כדי שימנה אדם חיצוני שיועסק בתשלום. התשלום יוטל על כל בעלי הדירות בבנין. למידע נוסף ראו מינוי נציגות חיצונית בשכר לבית משותף.

ג. למנות חברת ניהול שתהיה אחראית על תחזוקת הבית. במקרה כזה יידרש ועד בית שיפקח על חברת הניהול.

נמליץ להצטרף לאגודה לתרבות הדיור - יתרונות העיקרים של המצטרפים:

1. **ניהול מקצועי:** ליווי בניהול וועד הבית, תחזוקה שוטפת
2. **שיפור איכות החיים:** תחזוקת בניין תקינה
3. **תמיכה משפטית:** תביעות בסכסוכי שכנים, ונושאים משפטיים נוספים
4. **חסכון כלכלי:** הנחות בשירותי יעוץ וליווי ע"י אנשי מקצוע (אדריכלים, עורכי דין, יועצי גינון ועוד)
5. **מודעות לזכויות וחובות:** מידע והדרכה לדיירים
6. **חינוך קהילתי:** קידום שיתוף פעולה ושיפור סביבת המגורים

ח. ייצוג כל בעלי הדירות בהליך משפטי או במשא ומתן בנושאים הקשורים לאחזקת הבית

2. בעל דירה רשאי לדרוש מהוועד שיבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצעו עלול לפגוע בדירתו או בערכה. למידע נוסף ראו תיקונים בבית משותף.

3. זכותו של כל בעל דירה בבנין המשותף לעיין בספר ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובדוח הכספי.

4. שנת הכספים של הבית המשותף מתחילה ב-1 בינואר ומסתיימת ב-31 בדצמבר של אותה שנה. שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים ותסתיים ב-31 בדצמבר הראשון שלאחר יום הרישום.

קבלת החלטות בוועד

1. החלטות הוועד יתקבלו ברוב דעות.
2. אם הדעות לגבי הצעה מסוימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.

בית משותף ללא ועד פעיל

1. אם מבין כל בעלי הדירות בבנין לא נמצא מי שמוכן להתנדב לפעול בוועד, עומדות בפני בעלי הדירות האפשרויות הבאות:
- א. לפנות לסניף האגודה לתרבות הדיור במקום

חשוב לדעת

- ועד הבית רשאי לתבוע את אחד מבעלי הדירות בבנין בגין אי-עמידה בחובותיו לפי החוק. למידע נוסף ראו הגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין.