מדריך להגשת בקשה למינוי

נציגות חיצונית בשכר (ועד בית)

לניהול הבית המשותף על ידי

המפקח על רישום המקרקעין



מבוא:

מדריך זה בא לסייע לציבור הפונים למפקח על רישום המקרקעין בעניין מינוי נציגות חיצונית בשכר לניהול הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט- 1969 (להלן: חוק המקרקעין).

כללי:

על כל בית משותף לבחור נציגות (ועד בית) לשם ניהול עניני הבית המשותף. הנציגות תיכון ותפעל בהתאם להוראות התקנון החל על הבית המשותף. בהעדר תקנון מוסכם חל התקנון המצוי כמפורט בתוספת לחוק המקרקעין.

יש להדגיש כי על-פי הוראות התקנון המצוי שליש מבעלי הדירות רשאים לכנס בעצמם אסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשותף על מנת לבחור בנציגות חדשה לבית ללא צורך בצו מאת המפקח על רישום המקרקעין (להלן: המפקח). אין כל מניעה שבאותה אסיפה יתמנה לשמש בתפקיד הנציגות כל אחד מבעלי הדירות הנוכחים באסיפה, שהסכים לקבל על עצמו את התפקיד. כמו כן, אין כל מניעה שבאותה אסיפה יוחלט למנות נציגות בשכר שתפקידה לנהל את ענייני הרכוש המשותף של הבית. ככל שבאסיפה לא הוחלט על מינוי נציגות, ניתן לפנות למפקח בבקשה למינוי נציגות חיצונית בשכר כמפורט מטה. כך גם ככל שמונתה נציגות לבית המשותף אולם היא אינה מתפקדת, ניתן לפנות למפקח בבקשה כמפורט מטה.

תנאי סף להגשת בקשה למינוי נציגות:

1. בעל דירה הרשום בפנקסי המקרקעין, המעוניין כי המפקח ימנה נציגות חיצונית בשכר לבית המשותף, רשאי לפנות למפקח בבקשה מנומקת בכתב, המפרטת את מצב ניהול הבית תוך התייחסות לאי קיומה או אי-תפקודה של נציגות שנבחרה בעבר.

2. הבקשה חייבת לציין את מספר הגוש ומספר החלקה של המקרקעין עליהם בנוי הבית המשותף. כן תצורף לבקשה רשימה מפורטת של כל בעלי הדירות בבניין כולל מספר טלפון נייד או כתובת הדוא"ל העדכנית שלהם.

3. אדם שאינו בעל זכויות רשומות בפנקסי המקרקעין או שאין בידיו אסמכתא כי הוא זכאי להירשם כבעל זכויות בדירה בבית המשותף (כגון יורש על פי צו ירושה), אינו יכול להגיש בקשה לפני המפקח, זאת גם אם הוא מתגורר בבית המשותף. תשומת הלב לכך שלא ניתן לטפל בבקשה שאינה עונה על תנאי הסף הנ"ל.

לאן להגיש את הבקשה:

בקשות למינוי נציגות ביחס לכל בית משותף בישראל, יש להגיש למשרדי המפקח על רישום המקרקעין אשדוד. להלן הכתובת אליה יש להגיש את הבקשה –

המפקח על רישום מקרקעין אשדוד

רח' הבנים 14, קניון סי-מול קומה 9 אשדוד, מיקוד 7610101

טלפון: 8653*, פקס: 02-6468032

קבלת קהל בימים א' ו- ד' בין השעות 08:30 עד 12:30

מייל: shiputi-ashdod@justice.gov.il

ההליך לפני המפקח:

1. בשלב הראשון לאחר הגשת הבקשה, ככלל, יורה המפקח על כינוס אסיפת דיירים אשר על סדר יומה מינוי נציגות חדשה, לרבות נציגות חיצונית. את ההודעה הנ"ל יש למסור לכל בעלי הדירות בבית המשותף. המבקש הוא אשר ימציא בדואר רשום את החלטה לכל בעלי הדירות שאינם מתגוררים בבניין, יתלה העתק בלוח המודעות ויכניס העתק בכל תיבות הדואר.

2. האסיפה תתקיים בהתאם להוראות התקנון המוסכם של הבית המשותף, ובהעדר תקנון מוסכם יש לפעול בהתאם לתקנון המצוי.

3. בהתאם לתקנון המצוי, המניין הדרוש לקיום אסיפת דיירים הוא השתתפות מחצית 3. מבעלי הדירות. אולם, ככל שלא יהיה מניין חוקי בשעה שנקבעה לאסיפה, תתקיים האסיפה בשעה אחרת באותו היום, ואסיפה זו תהא חוקית בכל מספר משתתפים.

4. לאחר קיום האסיפה ימציא המבקש לפני המפקח את פרוטוקול האסיפה והחלטתה. אם בפועל לא התייצב איש לאסיפה יש להגיש הודעה על כך.

5. ככל שבאסיפה לא נבחר אף אדם לתפקיד הנציגות יכול המבקש להמליץ לפני המפקח על מועמד חיצוני לנציגות.

6. לאחר בחינת המועמדים שלפניו, יוציא המפקח כתב מינוי לאדם/לגורם שבחר עפ"י שקול דעתו, אשר ישמש כנציגות הממונה מטעם המפקח. ככלל, תקופת המינוי תהא לשנה וניתן להאריכה לתקופות נוספות.

7. רק למפקח הסמכות לבטל את המינוי של הנציגות אשר מונתה על ידו כדין.



קביעת שכר הנציגות:

הנציגות הממונה מקבלת שכר בגין עבודתה.

למפקח הסמכות לקבוע את שכרה של הנציגות, דינו של שכר הנציגות הממונה כדין הוצאה שכל בעלי הדירות חייבים להשתתף בה. השכר משולם לנציג מידי חודש בחודשו ע"י כל בעלי הדירות, וככלל הוא נקבע כך: תעריף למטר מרובע במכפלה של שטח הדירה הרשום (ללא חלקים צמודים). לדוגמא: המפקח קבע שכר לנציגות חיצונית בסך של 1.5₪ למ"ר בבית משותף שבו 7 דירות. 2 דירות גן ששטחן 110 מ"ר ישלמו 165 ש"ח כל אחת; 4 דירות ששטחן 85 מ"ר ישלמו 127.5 ₪ כל אחת; ובעלי דירת הפנטהאוז ששטחה 160 מ"ר ישלמו 240 ₪.

סכום זה מהווה שכר טרחה בלבד של הנציגות הממונה והוא חל בנוסף על ההוצאות השוטפות של הבית המשותף, אותם תגבה הנציגות הממונה מכל בעל דירה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף, זולת אם נקבע בתקנון המוסכם שיעור השתתפות אחר.

מעמדה של הנציגות הממונה:

משנכנס לתוקף כתב המינוי, אזי כל טענה או בירור של מי מהדיירים בדבר הכרוך בניהול הבית המשותף והחזקתו יש להפנות לנציגות הממונה ואליה בלבד.

דינה של הנציגות שנתמנתה על ידי המפקח הוא כדין נציגות שנכונה לפי הוראות סעיף 66 לחוק המקרקעין והוראות התקנון, והיא "תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל עניין הנוגע להחזקתו ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בעניינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשל בעלי הדירות" כאמור בסעיף 69 לחוק המקרקעין.

לפיכך, הנציגות הממונה מוסמכת, בין היתר, לנקוט בהליכים משפטיים נגד בעלי דירות שאינם משלמים את חלקם בהוצאות ניהול הבית המשותף ותחזוקתו.

כמו כן, בעל דירה זכאי להגיש תביעה נגד הנציגות הממונה על מנת לחייב אותה לתקן ליקויים ברכוש המשותף, להציג את ספר התקבולים וההוצאות של ניהול הבית המשותף וכיו"ב.

התקשרות עם חברת ניהול:

לפי סעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין, יכולה האסיפה, בהחלטה של בעלי הדירות ששני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להסמיך את הנציגות הקיימת או הנבחרת, להתקשר בחוזה עם חברה המספקת שירותי אחזקה וניהול לבתים משותפים (המכונה "מתחזק" בחוק המקרקעין). עם זאת, החלטה בדבר התקשרות עם "מתחזק" אינה פוטרת את בעלי הדירות מהצורך למנות נציגות לבית המשותף.

למידע נוסף:

קישור לדף שירות של מינוי נציגות חיצונית בשכר:

https://www.gov.il/he/service/external-appointment-representation

קישור לחוק המקרקעין ולתקנון המצוי: :

https://www.nevo.co.il/law_html/law00/72897.htm