

דף הנחיות לועד הבית לצורך התארגנות לקראת שיפוט

מסמך זה מהווה דרך פעולה נכונה וחוקית לצורך קבלת החלטה על שיפוט הבניין שלכם. יש לעבוד לפי מסמך זה בכדי למנוע בעיות עתידיות ולאפשר טיפול יעיל ומהיר במידה ויתגלו.

ביצוע שיפוט בבניינים ישנים, דורש את הסכמת רוב דיירים וכרוך בתשלום העלול לעורר מחלוקות. החוק קובע, שבעלי 2 שליש מהשטח בבניין רשאים להחליט באסיפה הכללית של בעלי הדירות על שיפוט ברכוש המשותף (שיפוט מסוג שימור/חידוש המצב הקיים, שיפורים ברכוש המשותף דורשים החלטה פה אחד אך לעיתים כאשר ההתנגדות אינה סבירה ניתן לפתור גם התנגדויות כאלו), וזאת בהתקיים תנאים מסוימים. למרות החוק מה עושים עם דיירים סרבני תשלום?

יש לפעול לפי הפרוטוקול הבא בכדי לאפשר טיפול יעיל בדיירים אלו בהמשך הדרך, ולשמור העתקים מכל המסמכים הרלוונטיים.

1. יש לתלות מודעה על מועד ישיבת דיירים ע"ג לוח המודעות בכניסה לבניין, 4 ימים לפחות לפני מועד הישיבה. במודעה יש לציין: תאריך ושעת ההתכנסות, מקום ההתכנסות כגון: במקלט, בדירת משפחת XXX וכד', נושא הדיון: שיפוט הבניין. בתחתית המודעה חובה לרשום כי: "במידה ולא יופיעו כל דיירי הבית, הישיבה תדחה לשעה הבאה. בישיבה זו יקבעו החלטות עפ"י רוב הנוכחים, דבר ההחלטות תחייבנה את כל דיירי הבניין."
2. לאחר ההתכנסות לישיבת דיירים, במידה ולא הופיעו כל דיירי הבניין, יקבע מועד נוסף אחרי 60 דקות עבור הדיירים המאחרים. (כמצוין בתחתית במודעה האמורה בסעיף 1 דלעיל).
3. בישיבה זו, ההחלטות מחייבות את כל הדיירים מבלי שיהיה צורך ברוב מיוחס (51%).
4. **חשוב ביותר!** יש לנהל פרוטוקול ישיבת דיירים במהלך ההתכנסות הזו, ולחתום עליו עם פירוט ההחלטות ואופן ביצועם. יש לבצע פרוטוקול גם לישיבה הראשונה במידה ולא הגיעו כל הדיירים.
5. כמובן שיש להקפיד על מסמך "בחירת וועד" חתום ע"י רוב הדיירים, הכולל ציון שם הנבחר ליו"ר הוועד, גזבר הוועד וכד' (במקרה שיש יותר מנבחר אחד).

בהמשך הדרך חברתנו תגיש כתב תביעה נגד אותו דייר סרבן. כמובן שלצורך כך, תתחייב נציגות הבניין שיתוף פעולה עם עו"ד הקבלן להגיש התביעה למפקח על הבתים המשותפים בבניין משרדי הטאבו ולהופיע לדיון בתאריך שייקבע. במקרה כזה, עם קבלת פסק הדין, הנציגות תחתום על ייפוי כח לטובת עו"ד החברה וזה ידאג לגבייה. בכך תסתיים אחריותה של הנציגות לגבי חוב הסרבן. במקרה כזה, תתבקשו להעביר אלינו את הפרוטוקול של בחירת קבלן לשיפוט וכן פרוטוקול בחירת נציגות הבניין, שניתן לקבל במשרדנו-כשירות ללקוחותינו.

* לנוחיותכם מצ"ב מס' טפסים שיקלו עליכם בביצוע ההחלטות בדרך הנכונה.

הודעה על אסיפת דיירים

תתקיים בתאריך _____ בשעה _____ במקום _____

על סדר היום:

- _____ .1
- _____ .2
- _____ .3
- _____ .4

אם לא יהיה נוכח מניין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה תתקיים האסיפה באותו יום בשעה _____ , ומשנקבע כן, תהיה האסיפה שנתכנסה בשעה המאוחרת חוקית בכל מניין משתתפים.

נא לדייק

בתודה מראש ועד הבית

פרוטוקול אסיפת דיירים

הנדון : אסיפה לצורך בחירת ומינוי נציגות (ועד הבית)

מיום : _____

באסיפה השתתפו _____ דיירים ונעדרו _____ דיירים

אנו החתומים מטה בעלי רכוש משותף לפי הפרטים כדלקמן:

עיר: _____ רחוב: _____ מס': _____ כניסה: _____ מיקוד: _____ מס' כניסות בבניין
_____ הפרוטוקול מתייחס לכניסה _____ מס' קומות _____ מס' דירות _____ (בכניסה הנ"ל) מס' דירות כללי _____
_____ עסקים _____ מחסנים _____ דירות בבעלות _____ דירות בהשכרה ציבורית _____ גוש _____ חלקה _____
(יש למלא את כל הפרטים במדויק!)

על סדר היום:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

התייחסות המשתתפים: _____

הצבעה בנושא מס' 1 : בעד _____ נגד _____ נמנעים _____
הצבעה בנושא מס' 2 : בעד _____ נגד _____ נמנעים _____
הצבעה בנושא מס' 3 : בעד _____ נגד _____ נמנעים _____
הצבעה בנושא מס' 4 : בעד _____ נגד _____ נמנעים _____

הוחלט :

