

בתי הדין ביתר עילית
בראשות הרבנים הגאונים מארי דאתרא שליט"א

טבלת בית הדין
תשלומי וועד בית בתוספת דירות ויחידות דיור
בבתים משותפים

מקור הדירה	גודל הדירה	תשלום וועד בית
דירה רגילה	ללא הבדל גודל	מחיר מלא
דירה שחולקה לשניים ללא תוספת בניה משמעותית	דירה עד 65 מ"ר ברוטו (כ- 55 נטו)	תשלום 2/3 66% =
	מ- 65 מ"ר ברוטו ומעלה	מחיר מלא
דירה שנוצרה ברובה מבניה חדשה	עד 50 מ"ר ברוטו (כ- 43 נטו)	75% = 3/4
	מ- 50 מ"ר ברוטו ומעלה	מחיר מלא
דירה שנבנתה על הגג וכד' כאשר הוסיפו גרם מדרגות נוסף או שקיימת מעלית	עד 35 מ"ר ברוטו (כ- 30 מ"ר נטו)	75%
	מ- 35 מ"ר ברוטו	מחיר מלא
שטח מחסן או חלל המשמש כמשרד או כמכירה פעילה	תלוי ברמת הפעילות	50-100%

הוראות נוספות המותאמות לדירות ייחודיות ולמקרים פרטניים
יובאו בעז"ה בספר מפנקס בית הדין וועד בית מהראב"ד הגאון רבי צבי ברוורמן שליט"א

הערות נחוצות לטבלת בית הדין

הסבר ופירוט מלא יבוא בעז"ה בספר מפנקס בית הדין וועד בית

א. המנהג

המנהג המקובל בערים החרדיות באר"י הינו, כי כל הדירות בבנין משותף משלמות תשלומי וועד בית באופן שווה, [עבור הוצאות השוטפות] ללא הבדל גודל, וזאת למרות ועפ"י תקנון הבית המשותף תשלומי וועד הבית משולמים לפי גודל הדירה, מנהג זה מחייב עפ"י די"ת.

ב. טבלת בית הדין

טבלה זו מבוססת על מנהג זה, בהתאמה לכך שיש להתחשב באופן מסוים בתשלום של יחידות הדיור, כיון שאלו אינם נחשבות כדירות רגילות, ואינם כלולות במנהג האמור.

ג. שוני בין פיצול דירה קיימת לשניים, ליחידות חדשות שנוספו מבניה חדשה הטבלה מבדילה בין תשלום עבור דירה נוספת שנוצרה מפיצול דירה קיימת, לבין תשלום עבור יחידות נוספות שנוצרו מבניה חדשה, והטעם בזה הוא כדלהלן.

ד. שימוש היחידות החדשות בתשתית הבנין

היחידות החדשות משתמשות בפועל בתשתיות הבנין, ובשטחים המשותפים בבנין ללא כל תמורה ראויה לבעלי הדירות האחרות להם שייכות זכויות אלו, כך שמעיקר הדין, יש מקום לתביעה מצד בעלי הדירות הקיימות בבנין, לחייב את בוני היחידות החדשות בתשלום עבור השימוש בהשקעות הציבוריות, בתשתיות ובשטחים המשותפים.

ה. הכבדה על התשתיות

יחידות חדשות הנוצרות ע"י בניה נוספת, כמו תוספת יחידות על הגג, מכבידות באופן משמעותי על תשתיות הבנין, שלא תוכננו למסה שכזאת, וחלק גדול מהפגיעה והשחיקה בתשתיות היא תוצאה של תוספת היחידות, [בבנינים בהם נוספו יחידות דיור קיימת עליה בצורך של תיקונים], והנובעות מההכבדה על התשתיות מעבר למתוכנן.

ו. ההוצאות בעקבות תוספת קומה

בנוסף על האמור, בניית תוספת קומה על גג הבנין, ויצירת יחידות דיור, מביאה לתוספת הוצאה לוועד הבית, של נקיון קומה נוספת וכן שאר הוצאות, כמו"כ יש לקחת בחשבון שהקומה העליונה משתמשת בכל גרמי המדרגות של הבנין, ולא רק במדרגות החדשות שנוצרו.

ז. יחידות בחללים

דירות שנוצרו בחללים בגינות ובחצרות, ככל שהכניסה הינה מתוך הבית המשותף, עליהם לשלם תשלומי וועד בית רגילים כמפורט בטבלה, אם הכניסה נפרדת לחלוטין, עליהם לשלם רק עבור תיקונים בתשתיות בהם הם משתמשים.

ח. יש לציין כי המנהג הקיים לתשלום וועד בית לפי דירות, [ולא לפי גודל הדירות], כאמור באות א', הוא רק לענין הוצאות שוטפות בבנין, כולל תיקונים רגילים, אולם כאשר נדרשת השקעה מיוחדת בתשתיות הבנין או השבחת הבנין וכדו', החלוקה שונה, ויש לעשות שאלת רב.

ט. מאחר וקיימים קשיים בגביית תשלומי וועד הבית מבעלי יחידות הדיור, המתחלפים חדשים לבקרים, ומסיבות נוספות, האחריות לתשלומי וועד הבית מוטלים על המשכירים.

י. חישוב שטח ברוטו כולל את הקירות החיצוניות, שטח נטו כולל את הקירות הפנימיות.