

הדיירים, המנהלים והחוק שביניהם



צילום: Shutterstock

בעלי חברות ניהול? לתשומת לבכם | עו"ד זיו גרומן ועו"ד שרון סגל

בעלי דירות בבית משותף רשאים לקבוע ברוב רגיל, כאשר 2/3 של הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, כי הניהול וההחזקה של הרכוש המשותף של הבניין יתבצעו ע"י מתחזק (להלן: חברת ניהול).

הוצאות שבנין ניתן לחייב את בעלי הדירות בנשיאה ואופן קביעת שיעור ההשתתפות של בעלי הדירות

בתי המשפט בישראל קבעו זה מכבר כי חברת ניהול רשאית לחייב את כלל בעלי הדירות בבניין בגין הוצאות אחזקת מעלית בבניין (וכן מתקנים משותפים אחרים בבניין, כגון מערכת צילרים), גם את בעלי דירות הקרקע בבניין שכלל אינם עושים בה שימוש, בתנאי שאותו מתקן משותף מיועד לשמש את מרבית בעלי הדירות בבניין (ראו לעניין זה את שפסק בתיק ע"א 238/83 נציגות הבית המשותף נ' פנקס וחיה מר" כוס, פורסם בנבו).

דרך המלך לקביעת שיעור ההשתתפות של כל בעל דירה בגין הוצאות היא עפ"י היחס שבין שטח הדירה לעומת שטח שאר הדירות בבניין. ניתן כמובן להגדיר דרך חלופית לחלוקה וזאת אך ורק ע"י קביעה בתקנון הבית המשותף של שיעור השתתפות אחר.

מי הם בעלי הדירות בבית משותף אשר חברת הניהול תגבה מהם הוצאות?

בהתאם לחוק, כל בעל דירה מחויב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף בבניין. לאור הגדרת "דירה" באופן רחב בחוק, ביהמ"ש קבע זה מכבר כי אף בעליו של מחסן שרשום בלשכת רישום המקרק"ע אין כיחידת משנה נפרדת, ישלם דמי ניהול בשיעור זהה לשיעור המשולם ע"י בעלים של דירה.

סעיפים שחשוב להכליל בהסכם התקשרות עם בעלי דירות בבית משותף

הסכם הניהול בין חברת הניהול לבין בעלי הדירות בבית המשותף הינו חשוב מאוד. להלן

אציין על קצה המזלג מספר סעיפים מהותיים:

- מוצע להגדיר כהלכה את השירותים והיקף פעילותה של חברת הניהול.
- יש להגדיר כי חברת הניהול תוציא את כל ההוצאות הדרושות בקשר ולצורך ניהול וביצוע השירותים המוגדרים בהסכם, ו/או תתחייב בתשלומן על חשבון המחזיקים. בהקשר זה חשוב לפרט כי ההוצאות תכלולנה הוצאות בגין העסקת עובדים, קבלני משנה, יועצים, עבודות, חומ"ק

הגנה מפני סרבני תשלום הוכרו כלגיטימיים ע"י בתי המשפט. משכך, ניתן לדוגמה לקבוע בהסכם הניהול סעיפים המתריעים בפני ניתוק צרכני מים מאספקה סדירה, בשל חובות שלא ישולמו, למרות התוצאה המורכבת של ניתוק זה (ראו לעניין זה את שקבע ביהמ"ש העליון בתיק ע"א 7262/00 פוריה כפר עבודה נ' לוי, פורסם בנבו), בש"א (ת"א) 134457/02 קונדיטוריה גן העיר בע"מ נ' ניהול גן העיר בע"מ (פורסם בנבו), וכן,



עו"ד שרון סגל | צילום: סיגל סכן



זיו גרומן | צילום: סיגל סכן

רע"א 2592/02 הוצאות היוצר נ' י.ד.ס. סקיי ואח' (פורסם בנבו).

שיטת חישוב עמלת חברת הניהול בגין שירותיה

מקובל שחברות ניהול גובות בהסכמי ניהול תשלום בעבור שירותיהן בהתאם לשיטת 'Cost Plus' - שיטה המשקפת שיטת חישוב עמלה כנגזרת מסכום הוצאות. התשלום מתבצע באופן הבא: הדיירים משלמים לחברת הניהול את כל ההוצאות שהוציאה החברה על ניהול ותחזוקה. בנוסף על סכום הוצאות זה, מוסיפים הדיירים לשלם סך נוסף שנגזר באחוזים מסכום ההוצאות כדמי ניהול, שהם למעשה רווחיה של החברה. בהתאם לשיטה זו, רווחיה של חברת הניהול עומדים ביחס ישיר להוצאותיה בשיטה זו, וכך פועל יוצא מכך - ככל שתרכה חברת הניהול בהוצאות, כך יגדלו רווחיה. יש לאזן את הסכם הניהול כדי ששיטת התשלום הנ"ל לא תיקבע כתנאי מקפח בחוזה, כפי שקבעו לא אחת

בתי המשפט (ראו ע"א 449/85 היועץ המשפטי לממשלה נ' גד חברה לבנין בע"מ, פורסם בנבו). המלצתנו היא שהסכם הניהול יקבע הנחיות ברורות בדבר טיבן של אותן הוצאות, לציון בהסכם ההתקשרות כי חברת הניהול תנהל ספרי חשבונות מסודרים על הוצאותיה והכנסותיה ותקבל על עצמה לדאוג שהוצאותיה יהיו סבירים ותואמים את המקובל מעת לעת. סעיף זה מהווה "סעיף סל" שמאזן את כלל ההסכם ומוציא את טענת הקיפוח בדבר שיטת חישוב העמלה, מכלל תחולה (ראו לעניין זה את שפסק ב-ה"פ 519/98 עמותת בעלי ודיירי קריית וולפסון בירושלים ואח' נ' קריית וולפסון בירושלים - חברה לניהול ושירותים בע"מ ואח', פורסם בנבו).

על איזה סכומים על חברת ניהול לשלם מס ערך מוסף? האם גם על סכומים המועברים לצדדי ג'?

לכאורה, בשונה מסכומי עמלה שגובה חברת הניהול החייבים בתשלום מע"מ, סכומים שמיועדים לגורמים שלישיים, כגון חברת חשמל, או עלות השכר של עובדי האחזקה פטורים מתשלום מע"מ, שכן בעניין האחרונים, חברת הניהול משמשת כ"צינור" להעברתם בלבד ואין בהם תשלום על שירותיה או החזר הוצאות.

יחד עם זאת, כדי שלא לחוב במע"מ בגין התשלומים המועברים כצינור לצדדי ג', ביהמ"ש העליון קבע כי על חברת ניהול להתנהל באופן מסוים קבוע בתקנות מס ערך מור"ס, תשל"ו-1976. על חברת הניהול להנפיק לטובת הדיירים דו"ח חודשי מפורט, שבו מצוין גובהו של כל תשלום (חשבון חשמל, דמי ביטוח וכו'), ולהעביר את אותם סכומים שצוינו בדו"ח שהונפק על ידה, הלאה לצדדי ג'. כמו כן, על חברת הניהול להנפיק חשבונית נפרדת או להפריד במסגרת החשבונית בין הסכומים ולהפקידם בחשבון בנק נפרד (ראו לעניין זה ע"א 8669/07 צ.ד.א. אחזקה ושירותים בע"מ נ' מנהל המכס ומע"מ, פורסם בנבו).

יובהר כי האסור לעיל אינו מחליף ייעוץ משפטי פרטני ומספיק עו"ד שרון סגל ועו"ד זיו גרומן, ספסרד גרוסן ושות', המתמחה בספרעני ומלווה הן חברות ניהול והן בעלי נכסים