



זירה

התנדבותית-
יזמית

הקמה והפעלה של ועד בית

כלי מתוך ארגז הכלים להשתתפות אזרחית ואקטיביזם של צעירים וצעירות 



הכלי על רגל אחת

זירה: השתתפות התנדבותית-יזמית

1

תקציר הכלי

כלי זה עוסק בהקמה ובהפעלה של ועד בית, כאמצעי להשפעה על הסביבה המיידית והקרובה ביותר שלך - בניין מגורייך. הכלי מבהיר מהו ועד בית, מהם השלבים להקמתו, מהם התהליכים הנדרשים ליצירת אמון עם שאר הדיירים וכיצד מרחיבים את מעגלי המעורבות והשתתפות בבניין.

2

מתי אשתמש בכלי?

כאשר אני גרה תקופה של שנה או יותר בבניין מגורים שבו מתגוררות מספר משפחות; כאשר יש או אין בבניין ועד בית ואני מעוניינת להיות מעורבת בהקמתו/ או בהפעלתו של ועד אשר ידאג לרווחת הדיירים, לענייני הבית המשותף ולאחזקתו.

3

מה תהיה התוצאה?

ועד בית המטפל בענייני הבית המשותף ומשמש כלי לחיזוק האחריות ולהגברת מעורבות התושבים על המרחב שבו הם חיים, תוך ביסוס תחושת שייכות וקהילתיות.

הקדמה

אם חשוב לך לפעול לשיפור איכות החיים בסביבה הקרובה ביותר אליך, אם נמאס לך להתלונן שהבניין מוזנח או לראות חדר מדרגות מלוכלך או חסר תאורה, אם היית רוצה לחיות בבניין קהילתי יותר, שבו השכנים מכירים, תומכים ופועלים יחד - פעילות בוועד בית היא דרך להתחיל להשפיע. ועד הבית יכול להיות מקפצה לבניית השפעה ברמות שונות - מתחילים מבניין המגורים ומשם ניתן להתרחב להשפעה על קבוצת בניינים סמוכים, על השכונה ואף על היישוב כולו.

אולי זה עדיין נראה לך קצת מוזר לקחת חלק בוועד הבית שלך ואולי נראה לך שזה תפקיד מיושן שמתאים רק למבוגרים ממך, אבל הנה כמה סיבות טובות מדוע כדאי לך לקחת חלק פעיל בוועד בית:

- ועד הבית הוא יחידת ההשפעה הראשונה על הסביבה הקרובה מעבר לארבעת הקירות שלך בלבד.
- באמצעות ועד הבית תוכלי, יחסית מהר, לחולל שינוי באיכות החיים היומיומית שלך.
- ועד הבית יוצר בסיס למערכת יחסים של אמון ושיתוף בין השכנים.
- ועד הבית הוא כלי לחיזוק לקיחת האחריות של התושבים על המרחב שבו הם חיים, תוך ביסוס תחושת השייכות והקהילתיות.

היכן שאנו אוהבים הוא הבית. בית שרגלינו יכולות להתרחק ממנו, אך הלב איננו מסוגל לעזוב.
אוליבר ונדל הולמס, סופר ומשורר אמריקני



מה הוא ועד בית וכיצד הוא פועל?

ועד בית הוא נציגם של הדיירים בבניין והוא אחראי לניהול ענייני הבית המשותף, לביצוע התיקונים הדרושים לאחזקת הרכוש המשותף ולשמירה על ערך הדירות. ועד הבית מבצע פעולות, כמו איתור מנקה לשטחים הציבוריים בבניין והפעלתו, פתיחה וניהול חשבון חשמל, אך ועד הבית יכול גם לארגן פעילויות הווי ופנאי ופעילות קהילתית בבניין ולחזק את הקשר בין השכנים.

ועד בית הוא גוף משפטי, הפועל מתוקף חוק המקרקעין הקובע, כי בכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול ענייני הבית המשותף וכי נציגות זו תקום ותפעל לפי הוראות תקנון הבית המשותף. לקריאה נוספת על ועד הבית וחובותיו, ניתן לפנות לאתר "כל זכות" או למדריך זכויות וחובות בבית המשותף באתר האגודה לתרבות הדיו.

להלן דגשים אחדים חשובים בנוגע לוועד הבית, מתוך אתר "כל זכות":

- לכל בית משותף חייב להיות ועד בית לשם ניהול ענייניו, אך פעילות הוועד היא התנדבותית ואין אפשרות חוקית לכפות על דיירי הבניין לשמש כחברי ועד.
- ועד הבית מתמנה ופועל לפי הוראות התקנון שאותו הוא מגדיר.
- בעלי הדירות יקיימו פעם בשנה אספה כללית ובה יבחרו בוועד הבית, אלא אם נקבע אחרת בתקנון הבית המשותף.

אם אני מתגורר בבניין בשכירות האם אני יכול להיות בוועד הבית?

נתחיל מהשורה התחתונה: כשוכר, מותר לך להיות בוועד הבית, אפילו שלא בטוח שתוכל להצביע באספות הדיירים. לשוכר דירה אין מעמד זהה לזה של בעל דירה. שוכר אינו רשאי להצביע באספת דיירים, אלא אם קיבל ייפוי כוח מהמשכיר, בעל הדירה. ללא ייפוי כוח השוכר יכול להיות רק משקיף מן הצד. לעומת זאת, אין כל מניעה לבחור שוכר לוועד הבית! כשוכר, אין לך זכות להצביע באספה, אבל ניתן לבחור בך אפילו כיו"ר הוועד. נשמע מעט מוזר? אבל זה המצב. ועד בית הוא גוף מבצע בלבד, הפועל כנציגות נבחרת של הדיירים ולכן חברות בוועד אינה מחייבת בעלות על דירה.

אם אתה גר בבניין כשוכר ואתה מעוניין להשפיע על המתרחש בו, יש בהחלט מקום להשתלבותך בוועד הבית, אך חשוב להיכנס לתהליך רק אם יש לך שנה לפחות להיות מעורב בנושא. חשוב לא פחות - בסיום התקופה 'להעביר את המקל' בצורה מסודרת ולדאוג שיהיה מי שימשיך כשאת עוזבת.

חשוב לזכור: בהקמה ובהפעלה של ועד בית, במיוחד בבתי שבהם לא פעל ועד כזה קודם לכן, יש חשיבות גדולה לבניית אמון ולהמשכיות (על פעולות בונות אמון ראו בהמשך). ובאשר להמשכיות... גם כשהמצב מאתגר, חשוב לא להרים ידיים ולהמשיך בפעולות להקמתו ולהפעלתו של ועד הבית. אם לא תעשי כך, רק תפגעי באמון ובנכונות של דיירי הבניין לתמוך בקיומו של ועד בית בעתיד.

הידעת?

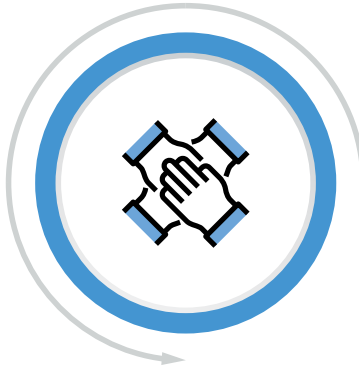
מוסד ועד הבית המורכב מדיירי הבניין הוא די ייחודי לישראל ונולד בשנות ה-50 של המאה ה-20, כאשר החלו להיבנות ברחבי המדינה החדשה אלפי בתים משותפים.

טיפ טיפה

אם אתה שוכר לתקופה קצרה, כדאי לשקול את האפשרות להיות רק מלווה ומסייע להקמה ולפעילות של ועד הבית. תן את ה'כבוד' לאחד השכנים הקבועים, אולי מהמבוגרים או הוותיקים בבניין, שיוכלו לשמור על המשכיות הפעילות.



הקמה והפעלה של ועד בית: איך עושים את זה?



• 3 •
שיתופי פעולה ומעגלי השפעה מתרחבים



• 2 •
צעדים בוני אימון



• 1 •
השליבים בהקמה ובהפעלה של ועד בית

השליבים בהקמה ובהפעלה של ועד בית

1. **בדוק מה קיים:** האם יש ועד? האם הוא פעיל? מי החברים בו? האם יש יו"ר (מאיזו דירה)? האם נקבעו דמי ועד והאם השכנים משלמים אותם?

2. **נסי לקבל תמונת מצב כללית של הבניין ועל פעילות הוועד:**

- מה הוועד מבצע כיום (תשלומים, ניקיון, פעילויות)?
- האם יש קשיים וחסמים (חובות כספיים, התנגדויות שכנים וכו')?
- שוחחי עם דיירים אחדים ובצעי 'סקר' קצר - מהם צורכי השכנים? מהם הנושאים הבווערים? האם יש התנגדויות לוועד ואם כן, מהן? מי רוצה לקחת חלק בוועד ובאיזה אופן?

3. **החלטת שאת מעוניינת להצטרף לוועד ולהשפיע מבפנים, או אולי תגיעי למסקנה שיותר מתאים שוותיקי הבניין יהיו בוועד ואת תסייעי מבחוץ** (במקרה זה הציעי ליו"ר הוועד לסייע לו). אל תשכחי שעליך להיבחר בבחירות דמוקרטיות לתפקיד זה על ידי אספת הדיירים.

4. **תאמי אספת דיירים** (יחד עם יו"ר ועד הבית או חברי הוועד הקיימים, אם אין יו"ר).

1 שלבי הקמה



הידעת?

חוב כספי (לרוב, חוב לחברת חשמל) עלול להיות חסם משמעותי שבגללו כל רעיון ועד הבית יכול ליפול, כאשר השכנים לא מוכנים להוציא כספים על סגירת חוב ישן, שאולי נוצר בכלל עקב דיירים קודמים. נסי לפעול לכיסוי החוב בדרכים יצירתיות (למשל: פנייה לחברת חשמל או לרשויות להשגת הנחה, פנייה לעמותות או לתורמים שאולי יסייעו בכיסוי החוב). אם לא נמצאה דרך לכיסוי החוב, חפש דרך יצירתית 'לעקוף' את הבעיה - למשל על ידי מתיחת כבל חשמל (בהסכמה) מאחת הדירות לתאורה בחדר המדרגות.

לדוגמה
קריאה לאסיפת דיירים





5. באספת הדיירים הזמן את הדיירים להסדיר פעילות קבועה של ועד הבית:

- קבלו החלטה מוסכמת על כולם מי הם חברי הוועד. ייתכן שתצטרך להציג את עצמך ואת סדר היום שלך כדי להיבחר. תלוי כמה מועמדים יש לתפקיד.

איך בוחרים את נציגי הוועד?

להלן דרכים אחדות:

- שכנים אכפתיים מתנדבים לתפקיד (לעיתים קרובות, המתנדבים נשארים בתפקיד יותר משנה אחת).
- חלוקה לפי קומות - בכל שנה משמשים דיירי קומה אחרת כנציגי הוועד.
- בחירות בהגרלה בין הדיירים, לפחות לשנה הראשונה.

- קבעו מועד לפגישת ועד הבית.
- קבעו את האופן שבו תתקיים תקשורת עם כלל דיירי הבניין (קבוצת וואטסאפ, לוח מודעות, דפיקות בדלת, וכדומה).
- קבעו דמי ועד חודשיים, החליטו במה יושקעו ובאיזה אופן ישולמו.

איך קובעים את גובה תשלום ועד הבית?

תשלומי ועד הבית נקבעים על ידי הוועד ומיועדים לכסות את ההוצאות הנדרשות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף. העריכו את הסכום הדרוש לפי ההוצאות שהתשלומים נועדו לכסות:

- הוצאות ותיקונים שוטפים בבניין, כגון: ניקיון, החלפת נורות.
- אחזקת הגינה/החצר המשותפת/המעלית.
- חשבונות משותפים (חשמל, מים).
- הוצאות חריגות, כגון: צביעת הקירות החיצוניים, החלפת תיבות הדואר, סיוד הגג - ניתן לדון בתשלום ועד על הוצאות חריגות בנפרד רק כאשר יעלה צורך כזה.

בהתאם לחוק, כל דירה משלמת בהתאם ליחס שבין שטח רצפת הדירה לשטח כלל הרצפות של הדירות בבניין. בעלי הדירות בבניין רשאים לקבוע באספה כללית, כי שיעור ההשתתפות בתשלומי ועד הבית יחושב באופן שונה (למשל לפי מספר החדרים בדירה, או באופן שווה בין כל הדירות ללא קשר לגודלן), בתנאי שכל בעלי הדירות הסכימו לכך.

- דונו בנושאים בוערים נוספים על סדר היום של הבניין (הנושאים הבעורים שעלו מה'סקר' שעשית, מהם החובות שיש להסדיר, אירועים קרובים, בעיות ניקיון וכו').
- נסחו תקנון / אמנה (לא חובה) בדבר היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, זכויותיהם וחובותיהם המוסדרים בתקנון. אם לא נכתב ונחתם תקנון מוסכם על הדיירים, התקנון המחייב הוא 'תקנון מצוי', המפורט בתוספת לחוק המקרקעין.

טיפ טיפה

מומלץ לקיים אספות דיירים פעם בחודש עד פעם בשלושה חודשים. האספות יכולות להתקיים בחצר, בחדר המדרגות, בזום או בדירה של אחד השכנים. כדאי לארגן לכיבוד קל. עם הזמן, אספות דיירים יכולות להפוך למפגש חברתי שהשכנים מחכים לו ונהנים להגיע אליו.

טיפ טיפה

בהתאם לתקנון המצוי בחוק המקרקעין, מספר הנציגים בוועד הבית הוא בין אחד לחמישה חברים. כאשר הוועד מונה יותר מנציג יחיד, ישמש אחד החברים בתפקיד גזבר.

טיפ טיפה

מה עושים אם יש דירה שמתנגדת לתשלומים ולא מוכנה בשום אופן להשתתף בתשלומי ועד הבית? הטוב ביותר - להרפות. אי-אפשר לכפות עליהם לשלם. עדיף לשכנע את שאר השכנים לפעול בלעדיהם... ואולי בשנה הבאה הם יראו כמה טוב עשה הוועד ויחליטו להצטרף.



לכתיבת תקנון או אמנה ייחודיים לבניין שלך יש יתרון בכך שהוא מחזק את המחויבות, תחושת האמון והשותפות של השכנים. ניתן להקים ועד בית גם אם לא כל הדיירים חתומים, אך ביקור אצל הדיירים בבניין כדי להסביר להם את חשיבותו של ועד הבית ובקשה שיחתמו על האמנה עשויים להיות חלק חשוב מתהליך רתימתם לוועד. קחו חלק פעיל בתהליך החתמת הדיירים על האמנה. ניתן לעיין בדוגמה לאמנה של תכנית צאל"ה במצפה רמון.

טיפ טיפה

שימי לב, אם את בתפקיד ליווי וסיוע ליו"ר: ודאי שהוא/ היא מנהל/ת את האספה ואת נמצאת שם לעזרה ולתמיכה.

6. פרסם פרוטוקול לאספה יחד עם יו"ר הוועד: הקפידו לשמור על שקיפות לאורך כל פעילות הוועד. כאשר ישנן הוצאות לא צפויות או פרויקטים ייחודיים, ודאו כי הדיירים מעודכנים בכל פרט. בסוף השנה מומלץ להוציא דוח כספי מפורט של הוצאות והכנסות.

7. קיימי עם השכנים שנבחרו לוועד הבית את פגישת הוועד: בפגישה דונו במשימות שיש לבצע וחלקו ביניכם תפקידים ואחריות.

אם החלטת להפעיל ועד בית - חשוב לעשות פעילויות בבניין וגם במרחב הקרוב אליו כדי לחזק את תחושת המעורבות והאמון של השכנים. חשוב לבנות אמון בכל בניין, כי האמון יגביר את נכונות השכנים לפעול לטובת הבניין ולשלם את תשלומי הוועד. האמון יחזק את הקשרים בין הדיירים. יש מצבים שבהם פעולות בונות אמון חשובות עוד יותר מהרגיל:

- כאשר אתה עצמך חדש בבניין ולא מכירים אותך.
- כאשר בבניין לא היה ועד עכשיו או שיש התנסות גרועה וזיכרונות לא מוצלחים מניסיונות לקיים ועד.
- כאשר יש חובות כספיים שנדרש לכסותם לפני שתתאפשר פעילות שוטפת של הוועד.

2

בניית אמון

מהן פעולות בונות אמון?

פעולות בונות אמון יכולות להיות מסוגים שונים והן מחזקות את התחושה של השכנים שיש כאן מישהו עם כוונות טובות ורצון לפעול לטובת הבניין. למשל:

1. פעילות קהילתית ממש מתחת לבניין:

- פעילויות סביב חגים
- מפגש לניקיון החצר או צביעה משותפת של קירות המרחב הציבורי בבניין
- פעילויות יצירה עם הילדים
- פיקניק או ארוחה משותפת
- יריד מקומי (בגדים יד2, אוכל).

2. ציון יום ההולדת של כל אחד מהשכנים (לא מדובר על 'מסיבת הפתעה' גדולה).

3. חלוקת שי קטן לכל דירה: שי לחג, פרחים, חלות לשבת, עוגות או עוגיות.

4. ארגון ציוד שיתופי לפי הצרכים בבניין: כיסאות ושולחנות פלסטיק שכל דייר יכול להשאיל כשיש לו אורחים, אופניים משותפים, ציוד נגרות.

5. הוספת אלמנטים 'משחקיים': תחרות הסוכה הכי יפה, החצר הכי מושקעת וכדומה.

לדוגמה

הדלקת נרות, מפגש הרמת כוסית לכבוד ראש השנה, תהלוכת תחפושות

לדוגמה

הודעת מזל טוב בוואטסאפ של הבניין, או שי אישי קטן



דוגמאות מהשטח

התמונות באדיבות פרויקט צאל"ה, מרכז הצעירים מצפה רמון:

1. מתקן קומפוסט שבנו בעצמם דייר בניין
2. פעילות נגחת לדיירי הבניין
3. צביעה משותפת של המרחב הציבורי של הבניין
4. פעילות יצירה עם ילדי הבניין

בעזרת שיתופי פעולה עם גורמים שונים ביישוב ניתן לפעמים להשיג תקציבים קטנים למבצעי צביעה, לבניית מבנה מסודר למחזור, ועוד. אם תשתפי פעולה עם בניינים שכנים, האירועים האלה יכולים להיות שמחים ומשמעותיים עוד יותר (הרחבה בסעיף הבא).

שיתופי פעולה ומעגלי השפעה מתרחבים

גם בוועדי בתים האפשרות לפעול יחד היא כוח. האמירה הזאת נכונה גם ברמת הבניין - כשיש ועד זו בעצם התאגדות של דיירי הבניין, אשר יחד יכולים להשיג יותר, למשל הנחה בשירותים שונים (לנסות להשיג מחיר מוזל לאינטרנט אם מספר דירות פונות יחד) או שיפור נראות הבניין (על ידי מבצע ניקיון משותף של החצר עם המשפחות והילדים). הכוח גדל כאשר בניינים אחדים מתאחדים. לפעמים יש חצר משותפת שאפשר לשפץ אותה ואחר כך גם להשתמש בה לפעילויות משותפות. תאר לעצמך איזה כיף יכולה להיות הדלקת נרות משותפת של כל ה'בלוק', או הפעלה משותפת של ילדי הבניינים ברחוב. אם תרצו לפנות לקבלת הנחות מנותני שירות, למשל בחיבור לאינטרנט שהוזכר, הכוח שלכם גדול עוד יותר כאשר בניינים אחדים מתאחדים.

מומלץ לבדוק כבר בתחילת הדרך: אולי בבניינים הסמוכים יש צעירים כמוך שרוצים להקים ועד בית? אולי סטודנטים נוספים עברו להתגורר כאן בשנה הקרובה ורוצים לפעול לשיפור איכות החיים בבניין? אם תאחדו כוחות כבר מהשלב הראשונים תוכלו לעשות יותר - להשיג הנחות, לארגן פעילויות ופשוט לתמוך זה בזה בעצות וברעיונות.

3

שיתופי פעולה

סיכום