תקנות המקרקעין (תנאים להינתקות ממערכת מרכזית בבית משותף), תשנ"א-1991

תוכן ענינים

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [Go](#h1) | הגדרות | סעיף 1 |
| [Go](#h2) | הינתקות מהי | סעיף 2 |
| [Go](#h3) | תנאים המאפשרים הינתקות | סעיף 3 |
| [Go](#h4) | תנאים כלליים לביצוע הינתקות | סעיף 4 |
| [Go](#h5) | תנאים טכניים לאופן ביצוע ההינתקות | סעיף 5 |
| [Go](#h6) | הוכחת הינתקות | סעיף 6 |
| [Go](#h7) | בדיקת הינתקות ובדיקה חוזרת | סעיף 7 |
| [Go](#h8) | הוראת מעבר | סעיף 8 |
| [Go](#h9) | תוספת |

תקנות המקרקעין (תנאים להינתקות ממערכת מרכזית בבית משותף), תשנ"א-1991

בתוקף סמכותי לפי סעיף 59ב(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – החוק), ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"מערכת מרכזית" – מערכת מרכזית, בבית משותף, לחימום מים או להסקה, או משולבת לשתי התכליות האמורות;

"בודק" – מי שמנהל האגף לשימור אנרגיה במשרד האנרגיה והתשתית הסמיכו לענין תקנות אלה.

2. הינתקות ממערכת מרכזית היא ניתוק באמצעות צינור, תעלה או אבזר אחר, של הקשר בינה ובין –

הינתקות מהי

(1) אם היא מערכת מרכזית להסקה בלבד – כל מיתקן בדירה המיועד להעברה של חום או לפיזור חום;

(2) אם היא מערכת מרכזית לחימום מים בלבד – כל מיתקן בדירה המיועד להעברת מים חמים מן המערכת המרכזית;

(3) אם היא מערכת משולבת לחימום מים ולהסקה – המיתקנים כאמור בפסקאות (1) ו-(2).

3. (א) בעל דירה בבית משותף המבקש להינתק ממערכת מרכזית רשאי לעשות כן בסייגים האמורים בסעיף 59(ב)(א) לחוק, ורק אם ההינתקות תיעשה בדרך שלא תפגע –

תנאים המאפשרים הינתקות

(1) באספקת המים החמים או ההסקה לדירות האחרות בבית;

(2) בבידוד התרמי של המערכת המרכזית;

(3) בתפקוד המערכת המרכזית בשל התקנת אבזר במהלך ההינתקות באופן העלול לגרום להחלדה, לסתימה או לנזילה במערכת;

(4) בחזות הבית המשותף.

(ב) היתה המערכת המרכזית מחוברת בטור לא ניתן יהיה לבצע הינתקות; לענין זה, "מערכת מרכזית מחוברת בטור" – מערכת שבה מחוברות שתי דירות או יותר לאותם קווים ראשיים של הספקה או החזרת מים באותה קומה.

4. (א) בעל דירה הרוצה לנתק דירתו ממערכת מרכזית חייב למסור הודעה על כך, בנוסח שבתוספת, לנציגות הבית המשותף, 15 ימים לפחות לפני ביצוע ההינתקות.

תנאים כלליים לביצוע הינתקות

(ב) נמסרה הודעה כאמור בתקנת משנה (א) תזמין נציגות הבית המשותף בודק לבדיקה לפני ההינתקות לשם קביעת דרך ביצועה ואחרי ההינתקות לשם אישור תקינות ביצועה; התשלום הכולל לבודק בעד שתי הבדיקות, יהיה כאמור בתקנה 1 לתקנות המקרקעין (הוצאות החלות על המתנתק מהמערכת המרכזית בבית משותף), התשנ"א-1991.

(ג) קביעות הבודק יינתנו בכתב, ונציגות הבית המשותף תמציא עותק מהם לבעל הדירה שהחליט לנתק דירתו מהמערכת המרכזית.

(ד) באישור ייקבע שההינתקות נעשתה על פי הוראות תקנות אלה, כי מקום הניתוק נסגר בחוט ברזל וחותם וכי המערכת פועלת לאחר ההינתקות כפי שפעלה קודם.

5. (א) ההינתקות ממערכת מרכזית תיעשה על-ידי הסרת קטעי הצנרת המחברים את המערכת המרכזית עם המיתקנים שבדירה, כמפורט להלן:

תנאים טכניים לאופן ביצוע ההינתקות

(1) מערכת מרכזית להסקה עם זקיפים בחדר מדרגות וברזי ניתוק.
יש לסגור הברזים, לחתוך את שני הצינורות שבין הברזים לדירה, לפרק מהברזים את קטע הצינור החתוך ולאטום על-ידי הברגת פקקים בקצוות החפשיים של הברזים בכיוון הדירה;
בפקקים יהיה קדח בולט בראשם, שדרכו יעבור חוט מתכת עם חותם קבוע המחובר אל נקודה קבועה, שלא ניתנת לפירוק ולהרכבה מחדש;

(2) מערכת מרכזית להסקה עם זקיפים בין הקומות – ללא ברזי ניתוק.
יש לרוקן את המים של הזקיפים או של המערכת, לחתוך בשני מקומות את שני הצינורות המחברים את הזקיפים לדירה המתנתקת, להסיר את קטע הצינור החתוך משניהם ולאטום על-ידי ריתוך את הקצוות החתוכים;

(3) מערכת מרכזית לאספקת מים חמים.
כאשר קיימים ברזים למחליף החום או ברז ניתוק מהזקיף תיעשה ההינתקות כאמור בפסקה (1); בהעדר ברזים או ברז – תיעשה ההינתקות כאמור בפסקה (2).

(ב) מקומות הניתוק של המערכת המרכזית, הקדח בפקק והחותם המחובר בחוט ברזל בקדח יהיו גלויים לעין בכל עת ולא תיעשה בניה שתסתיר אותם.

6. בעל דירה הטוען כי דירתו נותקה מן המערכת המרכזית – עליו הראיה.

הוכחת הינתקות

7. (א) נעשתה ההינתקות בתוך הדירה, רשאית נציגות הבית המשותף לדרוש – בהודעה בכתב לבעל הדירה או למחזיק בה, לפי הענין – להכנס לדירה כדי לבדוק את הניתוק, במועד סביר שיתואם בין הצדדים מראש, ובלבד שיחול בתוך 4 ימים מיום מתן ההודעה.

בדיקת הינתקות ובדיקה חוזרת

(ב) סירב בעל הדירה או המחזיק בה, לפי הענין, לאפשר לנציגות הבית המשותף לבצע בדיקה כאמור בתקנת משנה (א), רואים אותו כמי שלא ביצע הינתקות לענין סעיף 59ב, ויחולו הוראות סעיף 72 לחוק בדבר הכרעת המפקח בסכסוך בין בעלי הדירות בבית משותף.

(ג) בדיקה כאמור בתקנת משנה (א) רשאית נציגות הבית המשותף לערוך 4 פעמים בשנה לכל היותר.

8. בעל דירה שניתק דירתו ממערכת מרכזית קודם לתחילתן של תקנות אלה, חייב לדאוג לכך שהניתוק ימלא אחר כל הדרישות על פי תקנות אלה תוך 3 חודשים ממועד תחילתן.

הוראת מעבר

**תוספת**

(תקנה 4(א))

(תקנה 4(א))
[הודעה על כוונת הינתקות](https://www.nevo.co.il/lawattachments/60d06fc753c173a5aa19116e/7e127c59-d065-464b-af21-389bf953fddd.doc)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | יובל נאמן  שר האנרגיה והתשתית |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |