

1. הגדרות

(תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

בחוק זה -

"אסיפה" - אסיפה שבה יתקבלו החלטות לעניין החלפת ספק גז בלבד;
"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
"בית משותף", "בעל דירה", "דירה", "רכוש משותף", "תקנון" ו"מערכת גז מרכזית" - כמשמעותם בחוק המקרקעין;
"יום" - ימים א' עד ה', למעט מועד ממועדי ישראל המפורטים בסעיף 18א(א) לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948 וערביהם, ויום העצמאות;
"מכל ניח" - כהגדרתו בסעיף 14 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה), התשמ"ט-1989 (להלן - חוק הסדרים 1989).

א1. החלטה על החלפת ספק גז בבית משותף

(תיקון התשע"ז)

(א) בבית משותף שבו קיימת מערכת גז מרכזית, רשאים בעלי הדירות להחליט על סיום כל החוזים שנחתמו עם ספק הגז או באמצעותו ולהתקשר עם ספק גז אחר כדי לרכוש גז ממנו או באמצעותו; החלטה כאמור יכול שתתקבל באחת מאלה:
(1) הסכמה בכתב של יותר ממחצית מבעלי הדירות;
(2) החלטת אסיפה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות שנכחו באסיפה, ובלבד שהתקיימו הוראות סעיף זה.
(ב) החלטה כאמור בסעיף קטן (א)(2) תתקבל רק אם התקיימו כל אלה:
(1) שבעה ימים לפני מועד קיום האסיפה נתלתה בכל דלת כניסה לבית המשותף או בלוח המודעות שלו הודעה על קיום אסיפה כאמור, שבה פורט נושא האסיפה והאפשרות לקבל את החלטה במועד אחר שצוין בהודעה אם בשעה שנקבעה לקיום האסיפה לא יהיו נוכחים לפחות מחצית מבעלי הדירות;
(2) ניתנה הודעה לכל אחד מבעלי הדירות לפחות בשתיים מהדרכים המפורטות בפסקאות משנה (א) עד (ג) להלן, ויראו הודעה לפי אותן פסקאות כאילו נמסרה לכל בעל דירה:
(א) הנחת הודעה בתיבת הדואר של הדירה;
(ב) הנחת הודעה בפתח הדלת של הדירה;
(ג) משלוח הודעה לבעל הדירה באמצעים אלקטרוניים;
(3) נכחו בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה מחצית מבעלי הדירות; לא נכחו מחצית מבעלי הדירות כאמור - יהיה ניתן לקיים את האסיפה במועד האחר שצוין בהודעה לפי פסקה (1), ובלבד שחלפה לפחות חצי שעה משעת הכינוס שנקבעה, וההחלטה התקבלה בנוכחות מספר בעלי דירות שלא יפחת מהאמור להלן:
(א) אם מספר הדירות אינו עולה על עשר - שלושה מבעלי הדירות לפחות;
(ב) אם מספר הדירות עולה על עשר ואינו עולה על שלושים - 25% מבעלי הדירות;
(ג) אם מספר הדירות עולה על שלושים - 20% מבעלי הדירות.

(ג) במשך שישה חודשים ממועד קבלת החלטה על החלפת ספק גז לפי סעיף קטן (א) -

(1) לא תתקבל החלטה על החלפת ספק גז באותה מערכת גז מרכזית אלא בהסכמה בכתב של יותר

ממחצית בעלי הדירות;

(2) ספק הגז לא יעלה את המחירים שנקבעו בחוזים שבעלי הדירות חתמו עמו.

(ד) היו שני בתים משותפים או יותר מחוברים לאותה מערכת גז מרכזית, תתקבל החלטה על סיום כל החוזים שנחתמו עם ספק הגז או באמצעותו והתקשרות עם ספק גז אחר, בדרך כאמור בסעיף קטן (א)(1) או (2), בכל אחד מהבתים המשותפים, בנפרד, או בהסכמה בכתב של יותר ממחצית מכלל בעלי הדירות בכל הבתים המשותפים המחוברים לאותה מערכת גז מרכזית.

(ה) זימון אסיפה יכול שיעשה על ידי כל אחד מבעלי הדירות, ובכלל זה על ידי נציגות הבית המשותף כמשמעותה בחוק המקרקעין.

(ו) האסיפה תבחר יושב ראש ומזכיר לאסיפה; יושב ראש האסיפה רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את המשך הישיבה למועד אחר שייראה לו, והוא חייב לדחותה, אם דרשו זאת רוב הנוכחים באסיפה; מזכיר האסיפה יפרסם בכל דלת כניסה לבית המשותף או בלוח המודעות שלו מסמך מסכם ובו עיקרי הדברים וההחלטות שהתקבלו באסיפה ושמות הנוכחים בה.

(ז) ההצבעה באסיפה תהיה בהרמת ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים תתקיים הצבעה בקלפי.

(ח) בהצבעה באסיפה זכאי הבעלים של כל דירה לדעה אחת; היו הדעות שקולות, יכריע יושב ראש האסיפה.

(ט) בעל דירה שהוא תאגיד ישתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא כוח שהתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה בידי המנהל או המזכיר של התאגיד, המאשרת שבא כוחו התמנה בהתאם לתקנותיו, תשמש ראייה חותכת לכך.

(י) היה לדירה יותר מבעלים אחד, ימנו הבעלים אחד מהם, או אדם אחר, כבא כוחם באסיפה.

(יא) במקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה לבין הוראות התקנון המוסכם או התקנון המצוי, כמשמעותם בחוק המקרקעין, יחולו הוראות סעיף זה.

(יב) בסעיף זה -

"בעל דירה" - לרבות כל אחד מאלה:

(1) מי שבעל הדירה אישר לו בכתב לפעול בשמו לעניין זה, ובכלל זה באמצעים אלקטרוניים;

(2) דייר בדירה ציבורית כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשנ"ח-1998, שרשאי להצביע באסיפה בהתאם לנוהל של משרד הבינוי והשיכון לעניין זה;

(3) שוכר דירה שזכות השכירות שלו נרשמה בפנקסי המקרקעין והקרקע שעליה בנוי הבית המשותף מיועדת להשכרה לטווח ארוך בהתאם להוראות התכנית החלה עליה, וביום קבלת החלטה על החלפת ספק

הגז נותרו לפחות שישה חודשים עד לסיום חוזה השכירות שהוא צד לו;

"דירה" - דירה בבית משותף המחוברת למערכת גז מרכזית;

"השכרה לטווח ארוך" - השכרה לפרק זמן של חמש שנים לפחות;

"תכנית" - כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

2. המועד להחלפת ספק גז

(תיקון התשס"ח)

החלטה בדבר החלפת ספק גז כאמור בסעיף 159 לחוק המקרקעין לא תבוצע אלא לאחר שחלפה שנה מהיום שהוחל בהפעלת מערכת הגז המרכזית.

3. הוראות מעבר לענין החלטה בדירות קיימות

בית משותף שבו הותקנה והופעלה מערכת גז מרכזית לפני תחילתו של חוק זה, ונקבעו בתקנון או בחוזה הוראות העמדות בסתירה להוראות סעיפים 59ד ו-59ה לחוק המקרקעין, רואים אותן הוראות כבטלות בתום חמש שנים מיום הפעלת מערכת הגז המרכזית, זולת אם ההוראות מיטיבות עם בעלי הדירות.

3א.

עיצום כספי

3

(תיקונים: התשס"ח, התשע"ח)

(א) היה למנהל יסוד סביר להניח כי ספק יוצא, ספק גז שהוא בעל זיקה אליו, או מי מטעמם, לא מכר מכל ניח שלו, בניגוד להוראות סעיף 1א(1) לתוספת, רשאי הוא להטיל עליו עיצום כספי בסכום של 73,300 שקלים חדשים.
(ב) הוראות סעיפים 1א18 עד 1א18 לחוק הסדרים 1989 יחולו על עיצום כספי לפי סעיף זה, בשינויים המחויבים.
(ג) בסעיף זה, "המנהל" ו"בעל זיקה" - כהגדרתם בסעיף 14 לחוק הסדרים 1989.

3ב. **הסמכת מפקחים**

(תיקון התשע"ח)

(א) שר האנרגיה רשאי להסמיך מפקחים, מבין עובדי משרדו, שיהיו נתונות להם הסמכויות לפי חוק זה, כולן או חלקן, לשם פיקוח על ביצוע ההוראות לפי חוק זה, כולן או חלקן.
(ב) למפקח כאמור בסעיף קטן (א) יוסמך מי שמתקיימים בו כל אלה:
(1) הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה הוא אינו ראוי, לדעת שר האנרגיה, לשמש כמפקח ולא הוגש נגדו כתב אישום בעבירה כאמור;
(2) הוא קיבל הכשרה מתאימה בתחום הסמכויות שיהיו נתונות לו לפי חוק זה, כפי שהורה שר האנרגיה;
(3) הוא עומד בתנאי כשירות נוספים כפי שהורה שר האנרגיה.
(ג) הודעה על הסמכת מפקח לפי סעיף זה ועל ביטול הסמכה תפורסם באתר האינטרנט של משרד האנרגיה באופן שיאפשר לעקוב אחר שינויים בהסמכות.

3ג. **סמכויות מפקח**

(תיקון התשע"ח)

לשם פיקוח על ביצוע ההוראות לפי חוק זה, רשאי מפקח -
(1) לדרוש מכל אדם למסור לו את שמו ומענו ולהציג לפניו תעודת זהות או תעודה רשמית אחרת המזהה אותו;
(2) לדרוש מכל אדם הנוגע בדבר למסור לו כל ידיעה או מסמך שיש בהם כדי להבטיח או להקל את ביצוע ההוראות לפי חוק זה; בפסקה זו, "מסמך" - לרבות פלט כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995.

3ד. **זיהוי מפקח**

(תיקון התשע"ח)

מפקח לא יעשה שימוש בסמכויות הנתונות לו לפי חוק זה, אלא בעת מילוי תפקידו ובהתקיים שניים אלה:
(1) הוא עונד באופן גלוי תג המזהה אותו ואת תפקידו;
(2) יש בידו תעודת מפקח החתומה בידי שר האנרגיה, המעידה על תפקידו ועל סמכויותיו, שאותה יציג על פי דרישה.

4. ביצוע ותקנות

(תיקונים: התשס"ח, התשפ"ג)

שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה, והוא רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו.

5. שינוי התוספת

שר המשפטים רשאי בתקנות, באישור כאמור בסעיף 4, לשנות את התוספת.

6. תחילה

תחילתו של חוק זה ביום י"ט בסיון התשנ"א (1 ביוני 1991).

תוספת

(סעיף 5)

הודעה

על

החלפת

ספק גז

1.

(תיקונים: התשנ"ד, התשע"ז)

1. הודעה על החלטת בעלי הדירות בבית משותף בענין סיום החוזים שנחתמו עם ספק גז או באמצעותו (להלן - הספק היוצא), כאמור בסעיף 1א לחוק זה, תימסר לספק היוצא 15 ימים מראש.

מכלי

גז

של

ספק

א1. יוצא

(תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

א1. נמסרה לספק יוצא הודעה על החלטת בעלי דירות בבית משותף כאמור בסעיף 1 או הודעה של בעלי מקרקעין שאינם בית משותף שמיתקני הגז השייכים להם מחוברים לאותה מערכת גז מרכזית (בתוספת זו - בעלי מקרקעין), על סיום החוזה להספקת גז עם ספק הגז (בתוספת זו - הודעה), יחולו הוראות אלה:

(1) הספק היוצא ימכור את המכלים הנייחים שלו, לספק הגז שבעלי הדירות התקשרו עמו בחוזה להספקת גז במקום הספק היוצא (בחוק זה - הספק הנכנס), בתמורה כאמור בפסקה (3); התמורה תיקבע בהתאם להוראות לפי סעיף 19(א)(1) לחוק הסדרים 1989;

(2) הספק היוצא ימציא בתוך שלושה ימים מיום מסירת ההודעה לספק הנכנס, לבקשתו, את מלוא התיעוד שברשותו בנוגע למכלים הנייחים, את התיעוד הנדרש כהתאם לתקן ישראלי ת"י 158 ותיעוד נוסף ככל שקבע שר התשתיות הלאומיות;

(3) הספק הנכנס ישלם לספק היוצא את מלוא התמורה בעד המכלים הנייחים, בתוך 17 ימים מיום מסירת ההודעה, אלא אם כן הודיע הספק הנכנס לספק היוצא בכתב, בתוך שלושה ימים מיום שהומצא לו התיעוד כאמור בפסקה (2), כי אינו מעוניין לרכוש את המכלים כאמור;

(4) לא העביר הספק הנכנס לספק היוצא את תשלום מלוא התמורה בעד המכלים הנייחים בתוך 20 ימים מיום מסירת ההודעה, יראו את ההודעה כבטלה;

(5) הספק היוצא יפרק על חשבונו מונה ווסת השייכים לו במועד שייקבע בתיאום עם הספק הנכנס ובעלי הדירות בתוך שלושה ימים מיום שהועבר אליו מלוא התמורה כאמור בסעיף זה;

(6) הוראות סעיף 2(א) לא יחולו לגבי המכלים הנייחים, אלא אם כן הודיע הספק הנכנס לספק היוצא כי אינו מעוניין לרכוש את המכלים כאמור בפסקה (3);

(7) המכלים הנייחים, לרבות התיעוד כאמור בפסקה (2), יועברו לבעלות הספק הנכנס עם תום פירוק המונה והוסת כאמור בפסקה (5).

פירוק

מתקנים

2.

(תיקונים: התשל"ד, התשע"ז, התשפ"א)

2. (א) הספק היוצא יפרק על חשבונו את מתקני מערכת הגז המרכזית שאינם שייכים לבעלי הדירות, כאמור בסעיף 59ה לחוק המקרקעין או מיתקני מערכת הגז כאמור שאינם שייכים לבעלי המקרקעין, בתוך 15 ימים ממסירת ההודעה, ובלבד שיודיע לבעלי הדירות או לבעלי המקרקעין, לפי הענין שלושה ימים מראש על מועד הפירוק.

(ב) נגרם נזק לרכוש המשותף כתוצאה מפירוק מתקנים כאמור בסעיף קטן (א), על-ידי הספק היוצא, חייב הספק היוצא להחזיר את המצב לקדמותו.

(ג) לא פירק הספק היוצא את המתקנים כאמור בסעיף קטן (א), רשאים בעלי הדירות או בעלי המקרקעין לעשות זאת באמצעות ספק הגז שעמו התקשרו, או באמצעות מי שמוסמך לבצע עבודת גז כהגדרתה בחוק הגז הפחמימיני המעובה, התשפ"א-2020, ובלבד שמכלי הגז והציוד המושאל יועברו לאחר פירוקם למקום המיועד לאחסון ציוד כאמור; והספק היוצא ייטול את המתקנים שפורקו תוך 48 שעות ממסירת ההודעה על פירוקם.

החזרת

דמי

הפקדון

3.

(תיקונים: התשל"ד, התשע"ז (מס' 2))

3. (א) ספק גז שקיבל הודעה על סיום חוזה הספקת הגז כאמור בסעיף 1, יחזיר את דמי הפקדון במועד פירוק מיתקני הגז או לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד קבלת ההודעה, הכל לפי המועד המוקדם יותר.

(ב) החזר דמי הפיקדון יחושב לפי הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים לפיקדון בעד ציוד גז), התשע"ו-2015.

קיזוז

חוב

מדמי

פקדון

.4

4. ספק גז רשאי לקזז חוב שוטף בעד גז שסופק עד ליום שבו הסתיים החוזה בין הצדדים, מדמי הפקדון המגיעים לצרכן גז על פי תוספת זו.

אי-

החזרת

דמי

פיקדון

במועד

.5

[תיקון התשע"ז (מס' 2)]

5. (א) על דמי פיקדון שלא הוחזרו במועד כאמור בסעיף 3 תיווסף בעד כל שבוע או חלק משבוע שלאחר המועד הקבוע לתשלום - תוספת של 1% מדמי הפיקדון (להלן - הפיצויים).
(ב) בית המשפט שאליו הוגשה תביעה לתשלום דמי פיקדון רשאי להפחית את הפיצויים או לבטלם אם ראה כי דמי הפיקדון לא שולמו במועד בשל טעות כנה או בשל סיבה שלספק הגז היוצא לא היתה שליטה עליה או עקב חילוקי דעות בדבר עצם קיום החוב, שיש בהם ממש לדעת בית המשפט, ובלבד שהסכום שלא היה שנוי במחלוקת שולם במועדו.

יצחק שמיר

דן מרידור

ראש

הממשלה

שר

המשפטים

חיים הרצוג

דב שילנסקי

נשיא

המדינה

יושב ראש

[1]. ס"ח 1350, התשנ"א (26.3.1991), עמ' 117.

תיקונים: ק"ת 5581, התשנ"ד (22.2.1994), עמ' 654;

ס"ח 2126, התשס"ח (7.1.2008), עמ' 127. הצ"ח - ממשלה 335, התשס"ח, עמ' 16 ועמ' 142;

ס"ח 2591, התשע"ז (29.12.2016), עמ' 212. הצ"ח - ממשלה 1083, התשע"ז, עמ' 184;

ק"ת 7853, התשע"ז (20.8.2017), עמ' 1683 [התשע"ז (מס' 2)];

ס"ח 2666, התשע"ח (7.11.2017), עמ' 17. הצ"ח - ממשלה 1067, התשע"ו, עמ' 1260;

ס"ח 2880, התשפ"א (17.12.2020), עמ' 175. הצ"ח - ממשלה 1346, התש"ף, עמ' 528;

ס"ח 3016, התשפ"ג (9.2.2023), עמ' 21. הצ"ח - כנסת 945, התשפ"ג, עמ' 16.

[2]. סעיף 2 לחוק בטל החל מיום 1.1.2008 ואולם נקבע כי הוא ימשיך לחול על התקשרות בחוזה להתקנת מערכת גז

מרכזית או להספקת גז שנעשתה לפני יום 1.1.2008, ובלבד שהפעלת מערכת הגז המרכזית מכוח ההתקשרות האמורה

החלה לא יאוחר מיום 1.9.2010.

[3]. הסכום הנקוב בסעיף 3א(א) עודכן לאחרונה ב"פ 11921", התשפ"ד, עמ' 2118, החל ביום 1.1.2024.

//