



רוית סיני. "ברגע שמעורב רגש, אין היגיון"

את כל ההסברים על תמ"א, איך ליצור קשר עם סיני וחבריה וכמובן הסבר על התהליך. ובמדינה שאזרחיה רגילים לאכול אחד את השני ונוטים לא לפרגן, גם שבאופק מחכה בניין חדש עם דירה משופצת, ממ"ד, חניה ומעלית, אז כדאי שיהיה מישהו שידע לגשר בין הצדדים.

"אנחנו, בטבע הישראלי שלנו, לא מפרגנים כשמישהו אחר מרוויח מבלי שאנחנו נרוויח מזה. איך זה עובד בלעדנו? אחד הדיירים מביא קבלן שאותו הוא מכיר, והקבלן הזה מבטיח לו שהדירה שלו תהיה מצ'ופרת יותר, אם הוא יביא את הדיירים האחרים לחתום איתו. עצם זה שיש חוסר איזון, גורם למתיחות בין השכנים. אני מנסה למנוע את המצב הזה, בכך שאני מייצגת את כל הבניין ואני זו שמביאה את הקבלנים. אני יודעת בפועל מפרויקטים שאני מעורבת, שמישהו מביא קבלן זה כבר לא נראה טוב ודברים נופלים כבר בהתחלה בגלל זה."

עד כמה מעורבים הדיירים בתהליך?

"הדיירים בוחרים נציגות והם באים איתם לכל הפגישות עם הקבלן. אני מחייבת אותם לזה, כי אני לא יכולה להחליט בשבילם. אנחנו מנסים באמת להבין יחד, אם ההצעה הזו היא ריאליטית ואנחנו כבר יודעים כמה אפשר למתוח את הקבלן. יש איזה גבול שהוא לא יכול."

"לדייר אין מה להפסיד אם הוא הולך איתנו, כי בסך הכול הוא יכול להגיד בוא נראה ונבחר. בפרויקט שיש לי עכשיו, זה בניין שצריך להרוס אותו לבנות אותו מחדש, תמ"א 2, הוא צריך לבדוק בעירייה איזה זכויות בנייה יש לו, ולא כולם מודעים לכל הזכויות שמגיעות להם. ברגע שאתה הורס את הבניין אתה צריך לדעת מה הזכויות הקיימות ושהקבלן לא ייתן הצעה שהיא יותר מדי אוטופית, כי אז זה לא ייצא לפועל, לכן זה הכרחי לקחת מישהו שמבין בבנייה."

מה עושה דייר שהבניין שלו נמצא תחת פרויקט תמ"א 2, והוא חייב לפנות לשנה וחצי?
"הקבלנים מציעים בפרויקטים שכר דירה ראוי, לפי מה שניתן באזור וגודל הדירה. מבחינת הקבלן זה לא משנה אם הבן אדם יקבל את הכסף או ישתמש בו לשכירות אחרת, אתה תקבל את הכסף מהקבלן. לרוב הם מכניסים בהסכם את הפינוי עליהם והוא חתום, מתחילים היתר בנייה ושלושה חודשים מיום ההיתר יש פינוי. בתקווה ששנה וחצי אחרי ייגמר הבנייה."

"לכאורה, ברגע שהם הרוויחו את ההצעה הכלכלית, התפקיד שלי נגמר. את השלבים של הביצוע עורך הדין מלווה, כדי לראות שהכל עומד בהסכם. אני השגתי את שלי ברגע שהדיירים קיבלו יותר."

להרוויח ואנחנו רוצים לעשות להם חיים קלים. שהם יתנו לנו את הסמכות לנהל עבורם את המשא ומתן כי אם אנחנו לא היינו קיימים, הם היו צריכים ללכת לעירייה ולקחת שמאי, כדי לדעת את היעילות הכלכלית של הבנייה וכמה אפשר לתמרן עם הקבלן.
"אנחנו אומרים שנעשה את זה בחינם ומי שישלם, זה אותו קבלן שיזכה במכרז, שהוא מראש יודע שהוא מקצה אחוז מסוים עבור הפרויקט."

אתה מרוויח, אני מרוויח

הימים הם ימי מחאה חברתית, מחאה שהחלה דרך אגב על טהרת הדיר. לכן השאלה המתבקשת היא, אם קיימת החלטה ממשלתית שמאפשרת לקבלנים להוסיף שתי קומות לכל בניין ישן במדינה, בתל אביב ובאזור פפרט, מדוע כולם לא קופצים על ההזדמנות.

התשובה לכך היא, שכמעט כמו כל דבר שנעשה במדינה, גם פה הנטל נופל על האזרח והזכויות נופלות בין הכיסאות. באתר של הארגון TDA.CO.IL ניתן לקבל

מבין מה אתה מוכר."

איזה שירות אתם נותנים בחברה?

"אנחנו, בארגון, נותנים את כל השירותים וברגע שהם חותמים על ייפוי כוח, השלב הראשון הוא להסכים בין כל הדיירים. מי שאומר 'לא', אז לא מנצל את מה שנותנים לו כמתנה. אם יש לך עורך דין ששומר לך על הזכויות וקבלן שמוכן לבנות לך את הבניין חדש, עם לובי מפואר ומרפסות שמש, אז למה לא בעצם. אבל השאלה היא רק עם מי אנחנו עושים את זה."

"העניין הוא להבין איך לנהל משא ומתן, אם היתה לי דירת שלושה חדרים ואני מקבלת דירת חמישה חדרים, אני מקפידה את ערך הדירה שלי, אז חבל. אני גם לא מחייבת שום דבר. אני אומרת שיש לי קבלנים אימינים, שאותם אני עניין בפרויקטים אחרים והם מוכרים, מונפקים בבוסרה. "חשוב גם להכיר את הקבלנים באופן אישי, כי התהליך שיהיה בין הקבלן לדיירים הוא של שנה וחצי."

איילו עוד פעולות אתם עושים?

"אני דיברתי וראיינתי אדריכלים ושמאים. השותף שלי הוא עורך דין וכלכלן. אנחנו רואים בתמ"א הזדמנות פז לדיירים