

דיירים , הכתבה הזו בשבילכם - תמ"א 38



תמ"א 38 ... בטח שמעתם כל כך הרבה פעמים .. כ"כ הרבה הרצאות , כ"כ הרבה כנסים , כ"כ הרבה ידיעות וחידושים ... ובכל זאת כ"כ הרבה טעויות . בתחום העיסוק שלי , אני יזמתי בין היתר כנסי התחדשות עירונית , הבאתי יזמים , עו"ד ועד גורמים ממשלתיים שייתנו את המענה המתאים והמדויק עבור דיירים . להגיד שכולם יצאו שבעי רצון? לא ממש .. אי אפשר באמת בכמה שעות להביא כ"כ הרבה תשובות , הרי לכל פרויקט יש בעיות שונות , אתגרים שונים ..קצת בעייתי . בכל זאת , אי אפשר להתעלם מ"הצמא" של הרבה דיירים שבאים לכנסים/ הרצאות רק כדי לדעת מאיפה להתחיל , את מי לבחור ? אי אפשר גם להתעלם מהעובדה שלא מעט דיירים הפכו להיות יזמים בעצמם , מיומנים ומנהלים משא ומתן למופת .. לפעמים גם מעבר למציאות הקיימת .

אז החלטתי לעשות מעשה ופשוט לכתוב על כך ... שוחחתי עם כמה אנשי מקצוע בעלי ניסיון (בדקתי שיש הרבה ניסיון) שיסבירו לי בדיוק אחת ולתמיד לפני שמתחילים לרוץ .. מהם הצעדים הראשונים ? דיירים , הכתבה הזו בשבילכם .. והחלטתי להתחיל את הכתבה עם דיירים שעברו פרויקט תמ"א 38 ..הם תיארו את התהליך , איך אסביר זאת בצורה מדויקת.. "א ס ו ן " .. כך התחיל הראיון והוא לפניכם ... "יום שלישי בשעות הערב המוקדמות אני מגיעה לת"א באזור צפון , מגיעה לבנין , חייבת לציין שהוא ממש יפה .. אפילו נוצץ .. קבענו בבית "עמיקם " (שם בדוי) אמר לי עדיף שנערוך את הראיון בתוך הבית ככה גם תראי את העבודה .."

"עמיקם" ו"אלון" שניהם מחכים לי בסלון עם קלסרים ותמונות ... באו מוכנים למופת ..
"עמיקם ואלון " הם נציגי הדיירים שניהלו את הפרויקט מההתחלה ועד הסוף .

התחלתי מהסוף ... " אתם מרוצים ? זה היה שווה את כל המאמץ ?"

עמיקם " תשמעי .. היינו צריכים לעבור 8 שנים כדי לשבת פה ולהגיד לך שהיה לי שווה שתהיה לי מרפסת ועוד חדר וחצי .. בסדר זה נחמד אבל זה לא שווה את כל היסורים שעברנו , כי זה היה פשוט קשה ברמה שאי אפשר לתאר , עברנו כל דבר אפשרי , אני יכול בעצמי היום להעביר קורס לדיירים .."

אלון " עברנו את כל הטעויות האפשרויות כדי שנגיע לנחלה .. אבל אני בהחלט מרוצה מהתוצאה בסוף .. אוי ואבוי אם אחרי 8 שנים וגם לא נהיה מרוצים " ...

"ספרו לי קצת על התהליך , איך התחלתם ? "

אלון " יותר נכון התחילו איתנו ... שמו לנו השלט בבניין "נעים להכיר ... פרויקט תמ"א 38 הולך להתקיים בבניין שלכם .. ובימים הקרובים יתקיימו פגישות אישיות עם כל הדיירים " .. הציבו סוג של עובדה , באחד הימים בשעות הערב דפק בדלתי בחור צעיר , מעונב לבוש בחליפה מהודרת .. הציג את עצמו יפה וטען שהוא יזם בעל ניסיון רב בתמ"א 38 ומשם לפה רצה לקבוע פגישה מסודרת ... אני מקצר לך את התהליך , נפגשנו ,אני קבעתי עם כל הדיירים , חשוב לציין שהיזם הצעיר הזה היה נחוש בדעתו ועקשן לא קטן ..

הפגישה נערכה עם כל הדיירים וזה אחרי מס' רב של פגישות וטלפונים ... היזם הגיע עם עו"ד , הציג את כל הנבחרת שלו .. הציג מצגת מאוד יפה עם פרויקטים עתידיים שלו .. בקיצור התרשמנו ומשם התחיל כל הבלאגן ... "

עמיקם " הוא הבטיח הבטחות מכאן ועד לונדון ... והדבר הכי חשוב עד מחשיד מאוד היה החתימות .. להחתים מהר את כולם , זה לא קרה באותו ערב ... אבל הוא קיבל את הרוב בסופו של דבר .

תראי לפני 8 שנים .. תמ"א 38 עוד היה מושג טרי ... לא ידענו ולא בדקנו .. פשוט האמנו .

היזם הזה בסה"כ היה "קבלן חתימות" כדי לקבל עמלה מכובדת .. העו"ד דיבר כמה שהם חברה אמינה וכמה מאמצים נדרשים כדי להוביל כזה פרויקט

...

מפה לשם , התחלנו .. והתחיל יותר נכון ברדק גדול .. "

"אז איך גיליתם שמדובר פה בתרמית?"

אלון " את יודעת איך זה ... אחרי סגירת עסקה פתאום את מתייעצת ומרגישה שעשית את הדבר הלא נכון ? .. כך בדיוק .

הבן שלי הגיע באחד השבועות .. הראתי לו את המסמכים , מסתבר שהוא די"י הבין עניין .. ראשית שאל אותי אם בדקתי שהחברה רשומה ברשם החברות ... בעלות של 11 ש"ח מסתבר שאת יכולה לחסוך הרבה כאב ראש .. ומשם התחיל עוד בלאגן " ...

איך אנחנו מבטלים עכשיו את החוזה ? אחרי שגילנו שמדובר על קבלן חתימות ... הבנו שאנחנו צריכים לפנות לעו"ד והבנו שניתן לבטל חוזה אם יש פגם בכריתתו .. עמדנו בקריטריונים ...

קבלן החתימות הסתיר את העובדה שהוא אינו הקבלן המבצע , אפשר לבטל אבל זה לקח הרבה זמן , הרבה טלפונים , הרבה פגישות והרבה כסף עוד לפני שהפרויקט התחיל . "

עמיקם " תראי עברנו 8 שנים של בלאגן שלם ... התחלנו הרגל שמאל .. היינו תמימים .. היום צריך לשים לב לכל דבר , לבדוק את החברה, לפנות לממליצים , ללכת לפגוש את החברה במשרדים שלהם , לעשות הפרדה בין היזם לבין העו"ד , לבדוק את ההתיכנות הכלכלית של היזם .. "

"איך הגעתם לחברה הנכונה?"

עמיקם " תראי אחרי כ"כ הרבה טעויות .. אנחנו אלה שהלכנו לבחור , קודם כל הלכנו לעו"ד שעשה לנו עבודה יסודית , אח"כ בדקנו יזמים / קבלנים , בדקנו ערבבויות בנקאיות שיש לקבלן ואת כל הביטוחים הנדרשים , צריך לוודא בהסכם תמ"א שיש מועדים ברורים להגשת תכניות וקבלת היתרים שבהם הקבלן חייב לעמוד ... ולהקפיד על הזמנים , זה סופר חשוב! "

"מה הטיפ הכי חשוב שתוכלו לתת לדיירים היום ? "

אלון "לבדוק , לבדוק , לבדוק ושוב פעם לבדוק ... יש תהליך ברור , לכו לעו"ד טוב בעל ניסיון, אח"כ ליזם עם ניסיון של לפחות כמה פרויקטים ויכולת כלכלית .. הדבר הכי חשוב זה לחשוב בראש כאילו אתה היזם ואתה הוא זה שאחראי על החוזה , על התאריכים , על הבדיקות על הכל , רק ככה תגיעו לנחלה .. לבנין חדש ושתהיו מרוצים .. זה לקח לנו 8 שנים והרבה טעויות אבל אם היינו יודעים מראש זה היה חוסך לנו חצי מהדרך ... "

עמיקם " לפעמים בדיקות קטנות יכולות לחסוך טעויות גדולות , לבדוק ברשם החברות , ללכת לפגישה במשרדי החברה , לבדוק את ההיתכנות הכלכלית של היזם ושהוא אכן עומד בדרישות , זה פשוט נותן לך ביטחון ... שהחליפות לא יטעו אתכם ... "

הראיון עוד המשיך ... אבל בתמצית נראה לי שהבנתם מה לא לעשות ... עכשיו כדאי שתדעו מה כן לעשות ולכן פניתי למס' גורמים בעלי ניסיון שנצבר במשך שנים כדי שיוכלו לתת לכם מענה ובעיקר לצעוד לפרויקט תמ"א 38 על בטוח .

ראשית , הלכתי לגורם הראשון שאיליו צריך לפנות וזה עו"ד , תכירו עו"ד רות סיני מומחית לתמ"א 38



עו"ד רות סיני , בעלת משרד המתמחה בפינוי בינוי ותמ"א 38 ומייצג בעלי דירות בלבד . המשמעות היא שאין ניגוד עניינים :המטרה היא אך ורק טובת הדיירים .

מה משך אותך לתחום ? איך הכל התחיל ?

- "הגעתי לתחום במקרה, אחרי שלקוחה שלי ביקשה עזרה בתמ"א 38 עבור הוריה, הגעתי לפגישה וכמו שאומרים כל השאר היסטוריה ..

לפני שמשרדי החל בטיפול, היזמים הציעו לדיירים חדר אחד בלבד, אולם בעקבות המלצותי הצלחנו להשיג הרבה יותר - תוספת של שני חדרים לכל דירה וכן מרפסת שמש, חניה ומחסן .. במספרים: תוספת של כחצי מיליון שקל עבור כל דייר. למדתי את התחום על בוריו, לימים יצאתי עם אג'נדה חדשה לדיירים: בנו לכם צוות מקצועי של שמאי, אדריכל ועו"ד, דעו בדיוק מה מגיע לכם וצאו במכרז לחיפוש היזם שיייתן לכם זאת."

האם בראש ובראשונה יש לקבל היתר בנייה מהעירייה ורק אח"כ לפנות לעו"ד או עו"ד הוא הגורם שבדוק את כל הדברים מול העירייה, המהנדס וכדו' ? איך כדאי להתחיל את התהליך נכון ?

"התהליך הנכון הוא לפנות לעו"ד מומחה בתחום, שיבחן את הפרויקט ויבדוק מול אנשי מקצוע מטעמו (שמאי, אדריכל, מפקח) לאחר שהעו"ד רואה ומבין שישנה היתכנות, הוא יעבור על ההצעות השונות וידע לבחון כל אחת מהן לפי שאלות מקצועיות שיפנה ליזמים.

לדוג': היזם מציע 25 מ"ר תוספת - ברוב המקרים דיירים לא מבינים שההגדרה הזאת לא מספיקה, כך לא ברור האם התוספת המוטחת בהצעה כוללת מרפסת או לא

לא ברור האם התוספת המובטחת היא מגודל הדירה כפי שמופיע בנסח הטאבו, או ממדידה שיש למדוד שתכלול מרפסות ישנות. ועוד כל מיני פרטים שיש לדעת להבין לעומק."

איך בוחנים עו"ד באמת טוב ?

"לדעתי חשוב לבחור עו"ד שסיים לפחות 20 פרויקטים מהתחלה ועד ההיתר, עו"ד שיש לו רשימת נציגים שיכולה להמליץ עליו, עו"ד שלא מייצג גם יזמים וגם בעלי דירות - כי אז יש לאותו עו"ד בעיה של ניגוד אינטרסים. עו"ד שיהיה מומחה בתחום ויהיה לו זמן להתפנות לכל שאלה של נציג או דייר כזה או אחר.

הואיל וזהו פרויקט חברתי חשוב שיהי לאותו עו"ד הבנה בגישור/ פישור עם רקע בפסיכולוגיה - הרי כולנו מבינים שלא תמיד הגורם או שיקול הדעת שמנחה את בעלי הדירות הוא הגיוני וענייני לרוב העניין הוא אישי.

האם שכה"ט בגין ניהול מו"מ עם היזם/קבלן וגם שאר ההוצאות של הדיירים אמורים להיות משולמים מכיסו של היזם או שמא הדיירים משלמים לעו"ד שלהם ?

"שכה"ט של עו"ד מטעם הבעלים נכלל בהוצאות הפרויקט, ולכן מטבע הדברים, שייבחר יזם מתאים הוא יצטרך לשלם לעו"ד את שכה"ט שסוכם מול הבעלים, ממש

כשם שהיזם ישלם את שאר הוצאות של הפרויקט וכשם שישלם למפקח מטעם הדיירים או לשמאי מטעם דיירים.
למרות ששכה"ט משולם על ידי היזם, חשוב לשים לב לשתי עובדות:
חובת הנאמנות של עוה"ד היא אך ורק לבעלי הדירות ולא ליזם וכדאי שעו"ד יוסיף סעיף כזה בהסכם ההתקשרות שלו מול בעלי הדירות.
ההסכם התקשרות וסכום שכה"ט חייב להיות מול הבעלים חשוף וגלוי על מנת שלא יהיה חשד שעוה"ד ימליץ לבעלי הדירות על יזם כזה או אחר בשל מניעים כספיים מוסתרים."

איזה טיפ תוכלי לתת לדיירים בשלב הראשון לקראת פרויקט תמ"א 38 ?

"טיפ לבעלי הדירות לפני שמתחילים, לבדוק נסח טאבו מרוכז שיראה מי בעלי הדירות (לעיתים הבעלים מגלים שיש מחסנים בבניין ובעלי המחסנים לא נמצאים או לא ניתן אלתר אותם, לעיתים בעל דירה מגלה שהדירה רשומה כמרתף ולא כדירת מגורים- והכל משתנה בהתאם). הנסח גם מראה מה גודל המגרש וזה נתון חשוב מאוד."

אחרי הראיון עם עו"ד סיני שנתנה לי הרבה מיקוד ובעיקר בהירות.. הדבר הבא ומסקרן לא פחות זה למצוא יזם עם ניסיון של הרבה שנים כדי שיסדר לי את המשך התהליך, תכירו :



גלעד עשהאל, מנהל חטיבת התחדשות עירונית -קבוצת עשהאל

"עם סיום שירותי בצה"ל, משנת 2010 ועד היום, הייתי אחראי על פתיחת מחלקת ההתחדשות העירונית בקבוצת עשהאל, כאשר היום תחתי ישנם 60 פרויקטים של תמ"א 38 חיזוק, תמ"א 38 הריסה ובניה ופיוני בינוי בהליך זה או אחר, לא בכדי חברתנו צברה פרויקטים רבים, כל זאת מתוך שציבור הדיירים שמע עלינו כחברה אמינה עם חוסן כלכלי ושירות לדיירים, הדיירים עושים בדיקות עלינו וישר פונים אלינו לביצוע פרויקטים.
תחת חברת האם שלנו אני בעל שליטה ב- 18 חברות בת בתחום ההתחדשות העירונית."

כמנהל תחום התחדשות עירונית בחברה בעלת 35 שנה ניסיון , תוכל להסביר לי בצורה ברורה מהשלב הראשון איך מתחיל אצליכם התהליך מצד היזם ?

"ראשית כל, אנו קולטים את הבניין במשרד, עוד לפני שיוצרים קשר חזרה עם הדיירים אנו בודקים את הכדאיות הכלכלית, את היתכנות הביצועית והיתכנות לחניית שזה דבר חשוב מאוד לפרויקטים של תמ"א 38 חיזוק.

באם אצלי בחברה הוחלט שאנו ממשיכים עם הפרויקט, אנו עושים מפגש ראשוני עם הדיירים בו אנו מציגים להם את פרופיל החברה ואת הניסיון, מסבירים לדיירים מהו תמ"א 38 ומה ההליך.

לאחר הפגישה הראשונית, כאשר אנו מקבלים את הסכמת הדיירים, אנו מוצאים סקיצה ראשונית לקומה טיפוסית וקומת הקרקע פלוס מעלית.

במקביל, הדיירים מעבירים למחלקה המשפטית שלנו את שם עורך הדין שלהם (כמובן חשוב להבהיר לדיירים שהם לא מוציאים שום סכום לאורך כל הליך התמ"א). לאחר מכן, גם המחלקה המשפטית נפגשים עם עו"ד הדיירים גם האדריכל נפגש עם נציגות הדיירים עד להגעה להסכם סופי לביצוע תמ"א 38 ולחתימת הצדדים.

יש לציין שאנו יוצרים אווירה משפחתית בינינו ובין הדיירים וזה כבר מעבר למערכת יחסים בין יזם לבין דיירים."

אחד הדברים החשובים ביותר בפרויקט תמ"א 38 הוא בחירת היזם או הקבלן , הרי בלעדיו עד כמה שבעלי הדירות ירצו לקדם את הפרויקט החיזוק הם לא יוכלו להתקדם , ליזם ולקבלן יש תפקיד קריטי בתהליך , החל מההתנהלות מול בעלי הדירות ועד הגשת התכניות לעירייה ואישורם . השאלה שלי , האם זה חשוב להפריד בין היזם לבין הקבלן ביצוע ?

"חשוב מאוד שהיזם יהיה גם מתחום הביצוע, כאשר אצלנו אנחנו גם היזמים וגם קבלני הביצוע, ישנו ערך מוסף גדול מאוד במיוחד בפרויקטים מסובכים לביצוע כמו תמ"א 38 חיזוק."

הרבה דיירים לפעמים מסתנוורים מהרשמיות ... מגיעים מהודרים .. ומציגים מצגת מאוד מרשימה ולדיירים לפעמים זה עושה רושם גדול מידי .. מה הדיירים צריכים לדעת או יותר נכון לדרוש לפני שהם בוחרים את היזם?

"לצערנו ישנם הרבה אנשים אשר עושים "זילות" לענף, לאחרונה טוב עושה התקשורת שהחלה לסנן את כל הגופים אשר מציגים מצגי שווא לדיירים וקושרים אותם במסמכים כאלה ואחרים אך ורק בכדי לעשות קופה על גבם. חשוב מאוד שהדיירים, בטרם בחירת היזם, יעשו בדיקות מקיפות על היזם, היסטוריה, ניסיון, חוסן כלכלי ויכולת ניהול וביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית באשר הם.

יש לבקש המלצות, לראות פרויקטים גמורים ולהעזר בעורכי הדין בשביל לדלות כל פיסת מידע על החברה ובעליה, חשוב מאוד גם לבקש שבפרויקט היזם ילך עם ליווי בנקאי דבר הנותן ביטחון רב הן לדיירים והן לרוכשי הדירות בפרויקט"

קיימים לא מעט דיירים שבאים עם לא מעט דרישות לפעמים גם לא ריאליות, כמובן שלכל פרויקט יש את הרצוי והמצוי.. בכל זאת יש כמה הדגשים שתוכל לתת לי לדוגמה ?

"אין ספק שבכל פרויקט של התחדשות עירונית יש דרישות הומניטריות כגון: אנשים מבוגרים שלא יכולים לחיות באתר בניה, אנשים עם מחלות לב/ ריאות אשר העבודות יסכנו אותם.

היזם צריך לגלות רגישות יתר לדברים האלה ולמצוא פתרון לכל בעיה הומניטרית העולה בפרויקט.

הדיירים צריכים לדעת וחשוב שיקרה שהיזם צריך להרוויח בפרויקט וזהו אינטרס משותף לשני הצדדים, לכן, צריך לראות שהבקשות יהיו אכן הגיוניות "בגבול הטעם הטוב" ולא לנסות לסחוט את היזם עד שיאבד את כלכליות הפרויקט ויגיע למצב שלא יכול לבצע את הפרויקט."

מה הטיפ החשוב ביותר שתוכל לתת לדיירים , בכל זאת תהליך תמ"א לוקח שנים .. איך אפשר לקצר את התהליך אם בכלל ?

"הטיפ הכי חשוב שאני יכול לתת היום לדיירים הוא להיות סבלניים!! ולהבהיר מראש שיש אינטרס משותף ליזם וגם לדיירים שהפרויקט יהיה כמה שיותר מהר, טוב ויפה.

הסבלנות וההבנה בסופו של דבר משתלמת לדייר כאשר בסופו של הפרויקט הוא מקבל מבנה מחוזק, משופץ, עם תוספת ממ"ד, מרפסת, מעלית ולובי יפה ומפואר ועוד...

דברים אלה מביאים כמובן להעלאת מחירי הדירה בעשרות אחוזים."

לומדים הרבה בעיקר מטעויות ... וזה מוביל אותי לראיון הבא .. עם מישהו מעניין מאוד שמתעסק בהרבה בעיות .. אבל בעיקר לפתור לכם אותם . תכירו :

פיטר גרנר , המכונה "פיטר פיקס " למה ? ... תמשיכו לקרוא .

השירות שאתה נותן הוא בהחלט לטובת הדיירים ומתחיל מהסוף ... כשקורה(לצערנו) בלאגן , איך זה התחיל?

"הצורך התגבש לאחר תקופה ארוכה בו פרויקט תמ"א 38/1 היה תקוע, דיירי הבניין הישן, פנו

אלי, אני ניהלתי את המכירות לדירות החדשות בפרויקט.

המשימה שלי הייתה להוביל את פתרון הסכסוך והגישור עם היזם, נדרשתי להשלים קבלת

טופס 4 לאיכלוס, פיצוי כספי בגין איחור במסירת הבניין המחודש לדיירים, כמו-כן חלוקה

וזכויות הדיירים למחסנים, חניות ושטחים ציבורים, מעקות במרפסות שמש, חיפויים לבניין,

נזקים לבתים של הדיירים הוותיקים, רישום צו בית משותף, שמתי לי למטרה לשמור על

אמינות משני צידי המתרס, ולפעול בסטנדרט גבוהה של חוסן ויושרה אל מול הדיירים והיזם, שהוביל כצוות עם עורכי הדין לחתימת הסכם פשרה, בסופו של יום, מסירת הבניין, לשביעות רצון הדיירים."

אילו טיפים אתה יכול לתת לדיירים לפני שהם מתחילים פרויקט של תמ"א 38 ? או יותר נכון ממה הם צריכים להיזהר?

"המומחיות ביצירת סינרגיה בין הדיירים ליזם ומציאות, חייבה נטרול גורמים אינטרסנטיים וסכסוכים בין דיירים. גיבוש וועדת היגוי הדיירים בתחילת תהליך, הובלה והנחיות לוועד ולדיירים במרכז עורכי דין.

ניסוח הדרישות אל מול עורך הדין שייצג את הדיירים לפני שהדיירים מתקשרים בהסכם מחייב עם היזם. מכרז יזמים שייצר חיסכון במשאבי זמן וכסף, ובסופו; השלמת פרויקטים לשביעות רצון הדיירים. הנחיות כיצד כן ניתן למקם ממ"דים, חניות, מחסנים, חזית הבניין, מתקנים משותפים, פתרונות טכנים, כיצד למקסם את זכויות השטחים שנוספו לדיירים.

לוויית פרויקטים בהצלחה, פרויקטי פינוי בינוי גדולים, בכפר סבא (רח' ששת הימים, 5 בניינים) פרויקט פינוי בינוי ברח' פינלס 4ת"א, תמ"א 38 ברעננה (רח' רמב"ם 11), תמ"א 38 בהוד השרון (רח' מגדיאל). אני גורם לתהליך להצליח, מגשר בין כל הצדדים ומוביל את התהליך יד ביד עם הדיירים "

דיירים יקרים, פרויקט תמ"א 38 בהחלט יכול להיות מסובך.. אבל אפשר לקצר את הדרך וללמוד מטעויות של אחרים. אני אשמח לתגובות שלכם ואשמח להיות לכם לעזר, תוכלו לפנות ולהתייעץ, העיקר שתעשו זאת נכון.

תוכלו לפנות אישית לאנשי המקצוע בעלי הניסיון שראיינתי בפרטים הבאים :

עו"ד רות סיני

טלפון משרד: 03-5051051 נייד: 054-4618767 פקס: 077-5605193
אתר: www.ravit-law.co.il מייל: ravit@rs-tama.co.il

גלעד עשהאל

קבוצת עשהאל
טלפון: 09-8916663 נייד : 052-4369966 פקס: 09-8916664 www.asael-group.co.il

מייל : gilad@asa-el-group.co.il

פיטר פיקס

נייד: 054-7275551
Email: pfixnadlan@gmail.com www.peterfix.co.il

שלכם , הבלוקרית .
