

"מרבית הדיירים לא מודעים לזכויות שלהם ומפסידים כספים רבים וזכויות שהמדינה הקציבה להם"

לרגל הוצאת 'המדריך לתמ"א 38 ופינוי בינוי' של עו"ד המצליחה רות סיני, נפגשנו עימה לשיחה על התחדשות, דיירים ויזמים, ועל השפעתו של הספר הראשון מסוגו אשר דן באופן מקיף בהיבטים השונים של ההתחדשות העירונית



חאת: רום אלוף צילום: איציק רובין

שבהם היוזם ברח באמצע הפרויקט והותיר את הדיירים עם פיגומים, בלי מדרגות, בלי חשמל וכמובן בלי ערבויות.

במה הספר שונה מספרים אחרים?

"זהו הספר הראשון מסוגו אשר דן באופן מקיף בהיבטים השונים של ההתחדשות העירונית. ספר שמרכז את כל המידע שנדרש עבור הדיירים, לרבות הבנת וידיעת כל הסכנות שעומדות בפניהם אם הם לא מבצעים את התהליך נכון.

הכלים שרכשתי כעו"ד בתחום הגירושין וכמגשרת - הביאו אותי להצליח בתחום ההתחדשות העירונית, תחום שגם בו ישנם לא מעט סכסוכים (בין שכנים) והתנגדויות אשר נובעים מסיבות אישיות ולא מהפרויקט. עו"ד שלא יודע להתמודד עם סכסוכי הדיירים ולא יודע לפתור את אותן בעיות, למעשה גורם לפרויקט להיכשל.

החיים בשטח והעבודה היום יומית במשך עשר שנים הביאו אותי לרצות לשתף את הידע שצברתי עם כולם. בכל יום אני לומדת דברים חדשים בתחום והבנתי שאם הציבור היה יודע

כעורכת דין, מה הביא אותך בכלל לכתוב ספר בנושא?

"אחרי הרבה שנים שאני עוסקת בייצוג דיירים (רק דיירים ולא יזמים), הבנתי שהגיע הזמן להוציא ספר שינחה את בעלי הזכויות, הצד שפחות בקיא בנושא ופחות מודע לזכויות שלו - את אותם בעלי דירות שנמצאים בתהליך או מתלבטים לפני התחלת התהליך

- איך לעשות את זה נכון. מטרת הספר היא לפשט את הקשיים הטמונים בתהליך ההתחדשות העירונית, כיצד לעשות הכל כדי להימנע מהכשלים וכיצד להתגבר עליהם כשהם בכל זאת צצים.

כך לדוגמה - במקרה שדייר קיבל מהיוזם טופס לחתימה והוא חותם, ברוב המקרים אותו דייר חושב כי לאחר אותה חתימה לא ניתן לחזור לאחור אלא אם בהליכים משפטיים שעלולים לעלות לו הון עתק. הספר מסביר באילו מקרים ניתן לבטל את אותה חתימה ללא הליכים וללא כל עלות. בספר אני משתמשת במונחים אמיתיים מתוך החיים עצמם. מגיעים אלי למשרד מקרים





”

אל תמהרו להתקדם לפני שיש לכם עו"ד מנוסה שיודע להסביר לכם למה אתם נכנסים ומהם ההשלכות לעסקה. זוהי עסקה לא פשוטה שבה הדייר במסגרת הריסה ובניה ופינוי בינוי - מסכים שיהרסו לו את הבית!"

אותם בעלי קרקע שהם מעל גיל 67. במסגרת התיקון החדש של חוק ההתחדשות העירונית, כשבעלי הקרקע הם מעל גיל 75 ו-80 הם זכאים להטבות שוות לא מעט כסף.

ברוב המקרים היזם מנסה להסתיר את זה מהדיירים והם לא מודעים למה שמגיע להם.

הרעיון בהתחדשות עירונית הוא כל עוד התהליך הזה נעשה נכון - כל בעל נכס בבניין משותף שנבנה לפני 1980 אמור לקבל הטבה שבפועל שווה מאות אלפי שקלים (ללא מיסוי והוצאות כלשהן מהבעלים). אולם, אם התהליך מתבצע בצורה לא מקצועית וחותרים על הסכם שיש בו פגמים או חוסרים, הדיירים לא רק שלא ירוויחו הם אף עלולים להיפגע ולהפסיד גם מאות אלפי שקלים אם לא יותר."

ולסיום, ברכה לקוראי גבעתיים פלוס "אני מאחלת שהשנה החדשה תהיה שנה טובה ומוצלחת, שנוכל להשיג לכל בית בישראל, ממ"ד, מרפסת שמש וחניה. היתר בונוס" מוסיפה רוית בחיך. ■

ופשוטים לכל השלבים: איך לבחור יזם, איך לבחור עו"ד מייצג, מהם תפקידיו של המפקח הדיירים, מה תפקיד הנציגות.

ניתן לקבל בו תשובות על הסוגיות שהדיירים למעשה עומדים או יעמדו בכל פרויקט של התחדשות עירונית. כגון: הזכויות שלכם במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי מול הסכמים משפטיים ויוזמים, הטעויות הנפוצות ביותר של דיירים ואיך להימנע מהן? העקרונות הבסיסיים לחישוב התמורה הראויה וההוגנת לה זכאים הדיירים. האם ואיך ניתן להשתחרר מהסכם חתום?

בנוסף, הספר כולל גם טפסים חשובים שדיירים אמורים לדעת לפני החתימה כולל דוגמא להסכם מול יזם, דוגמא לטופס מינוי נציגות ועוד.

באחד הפרקים אני מסבירה על שיטה מיוחדת שיצרתי לטובת הדיירים, שנקראת שיטת המכרז. השיטה מוכיחה את עצמה בכל פרויקט, הדיירים מרוויחים יותר, התהליך מתנהל בשקיפות ובשיתוף מוחלט עם נציגות הדיירים.

הספר גם מסביר ומתייחס לזכויות של

את מה שאני יודעת, הייתי מצליחה לגרום להם להימנע מטעויות קריטיות. לדוגמא, לאחרונה הגיעו אלי דיירים, שחתמו עם עו"ד שייצג אותם, וחתמו מול יזם שהבטיח להם 12 מ"ר תוספת לדירה. היזם לא טרח להגיש את הבקשה להיתר ולאחר שכולם חתמו, הודיע להם שלא ניתן לקבל את זה - למעשה קבע שהם לא יכולים לקבל תוספת אפילו של מטר אחד. הדיירים כמוכן ביקשו לבטל את ההסכם עם אותו יזם ופנו לעו"ד המייצג, אולם זה טען שלא יוכל לבטל את ההסכם כי לא קיבל את כל תשלום שכה"ט מהיזם. כעת אותם דיירים אמורים לשלם מכיסם עבור ייצוג משפטי לביטול ההסכם מול היזם שמאיים עליהם שיתבע אותם אם יחליטו לבטל עימו. בספר יש כמוכן התייחסות איך להימנע מסיטואציה כזו."

מה המסר שהכי חשוב לך להעביר בספר שלך?

"אל תמהרו להתקדם לפני שיש לכם עו"ד מנוסה שיודע להסביר לכם למה אתם נכנסים ומהם ההשלכות לעסקה. זוהי עסקה לא פשוטה שבה הדייר במסגרת הריסה ובניה ופינוי בינוי - מסכים שיהרסו לו את הבית!"

לאן לדעתך מתקדם נושא ההתחדשות העירונית?

"המדיניות של ראשי הערים היום היא שתוכנית התמ"א הנקודתית לבניין אחד או שניים - תפחת. כבר היום ערים מרכזיות קבעו מדיניות תכנונית של מתחמים והן אינן מאשרות באיזורים רבים לבצע הריסה של בניין אחד בלבד, אלא במקרים נדירים שבהן לא ניתן לצרף בניינים סמוכים.

העובדה הזו, למעשה מגבירה את הקושי בהשגת הסכמות מצד בעלי הזכויות ומעכבת את התקדמות קצב ההתחדשות העירונית. לאחרונה, הביע היועץ המשפטי לממשלה את עמדתו נגד מדיניות זו, במסגרת עתירה של התאודות הקבלנים נגד עיריית רמת גן המבקשת לבטל את התמ"א, בטענה כי מסמך המדיניות שאישרה עיריית רמת גן אינו סביר ואינו מידתי. מקווה שעמדה זו שבה אני תומכת תגדיל את הסיכוי להציל את התמ"א מחדלון.

בנוסף, אני מניחה שאם תהיה נוסחה קבועה לתמורות שמקבלים הדיירים, כמו שנקבע ברמת גן ובגבעתיים - התמורה היא קבועה 12 מ"ר לכל דייר (לא משנה איזו דירה יש לו) ולא ניתן יהיה לצפות ליותר - יהיה יותר קל להגיע להסכמות. רוב העיכובים קורים עקב ניהול המו"מ מול היזם על יותר."

ספרי בקצרה, במה עוסק הספר?

"הספר עוסק בכל התחומים של התחדשות עירונית וכולל הסברים ברורים