

# המינהלת להתחדשות עירונית רמת-גן

לא דווקאם לפני שלתויעצים  
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן



לקביעת פגישה ו/או להתייעצות בכל שאלה או בקשה בנושא התחדשות עירונית הנכם מוזמנים לפנות אלינו  
בטלפון: 03-9474780, רחוב זבוטינסקי 64 רמת גן, דואר אלקטרוני: [minhelet@ramat-gan.muni.il](mailto:minhelet@ramat-gan.muni.il)



פינוי בינוי ברחוב המתמיד

## תוכן העניינים

7.....	תודות
9.....	פתח דבר
11 .....	<b>פרק 1</b> - לימוד הנושא ובדיקת ראשונית
33 .....	<b>פרק 2</b> - התארגנות בעלי הדירות
55 .....	<b>פרק 3</b> - בחירת עורך דין
71 .....	<b>פרק 4</b> - התקשרות עם אנשי מקצוע

בחודש דצמבר 2017 הוקמה מינהלת להתחדשות עירונית והיא תקרא "משתדר" גים איתכם ובשבילכם", ותעסוק בקידום פרויקטים בתחום תמ"א 38 ופינוי-בינוי. המינהלת תפעל במספר מישורים על מנת להפוך את תהליכי ההתחדשות העירונית בעיר לפשוטים ולקצרים יותר. התחדשות עירונית היא שם כללי לתהליך בו אזור עירוני מסוים עובר שדרוג פיזי וחברתי. לעיתים, זהו תהליך "טבעי" הקורה מעצמו בשוק החופשי. בשנים האחרונות תהליכים אלו זוכים להאצה במקומות רבים בארץ ובעולם, בשל היתרונות הרבים שבהם. לתהליכי התחדשות עירונית תועלת חברתית, עירונית וכלכלית. תהליכים אלה יוצרים תנאים כלכליים טובים לשידרוג, מאפשרים תוספת של שטחים פתוחים, ירוקים, מבני ציבור ומזמינים התפתחות כלכלית לבעלי הדירות. ברמת-גן, התחדשות עירונית היא כלי מרכזי לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, להוספת מעליות, להוספת ממ"דים, לשידרוג מערכות הבית המשותף ולחדש את פניהן של השכונות הוותיקות. כמו כן, ההתחדשות היא כלי חשוב הנותן מענה גם לזוגות הצעירים תושבי העיר. בנוסף, התחדשות עירונית מזכה את בעלי הדירות בדירה בעלת ערך כספי גבוה יותר, בטוחה יותר, נגישה יותר ויפה יותר, לרוב ללא הוצאה כספית מטעמם. עם זאת, תהליכי ההתחדשות העירונית ארוכים, מורכבים ומלווים בחסמים רבים. פעמים רבות, בעלי דירות מוצאים עצמם חסרי ידע ושליטה בתהליך. החוברת המוצגת לפניכם מיועדת לבעלי דירות המעוניינים להוביל, בבניין מגוריהם, פרויקט להתחדשות עירונית. החוברת נכתבה מתוך רצון לרכז את המידע ולארגן את הכלים הקיימים בתחום, כדי שיהיו נגישים וברורים ככל האפשר לבעלי הדירות. ניתן למצוא את הערכה גם בגרסה אינטרנטית באתר עיריית רמת-גן "מינהלת התחדשות עירונית". אנו מקווים, כי חוברת זו תסייע בידכם בקידום הפרויקט שלכם בצורה מקצועית, נעימה, יעילה ומהירה ביותר.

**ברצוננו להדגיש, כי האמור בחוברת זו הוא בבחינת מידע כללי וראשוני בלבד, שאינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי ו/או להתקשרותכם עם אנשי מקצוע אשר יערכו עבורכם את הבדיקות והלימוד הנדרשים לגבי מצב דירותיכם, האפשרות לביצוע פרויקט של התחדשות עירונית בביתכם וכל הקשור בנושאים אלה.**

זוהי המהדורה הראשונה וייתכנו שגיאות, הערייה ו/או הוועדה המקומית ו/או מי מטעמה לא תישא בכל אחריות שהיא, מכל מין ומכל סוג שהוא, בגין הסתמכות על המידע המוצג בחוברת זו. בכל מקרה של סתירה בין האמור בחוברת זו ובין הוראות הדין - יגברו הוראות הדין.

לקביעת פגישה ו/או להתייעצות בכל שאלה או בקשה בנושא התחדשות עירונית הנכם מוזמנים לפנות אלינו בטלפון: 03-9474780 או בדואר אלקטרוני [minhelet@ramat-gan.muni.il](mailto:minhelet@ramat-gan.muni.il) או באתר האינטרנט של עיריית רמת-גן "מינהלת התחדשות עירונית".

בברכה,

**רויאל אחרק**

מנהל מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן

# צעדים בהתחדשות עירונית

4



התקשרות עם אנשי מקצוע

4

אנשי המקצוע המלווים את הפרויקט, התקשרות הוגנת ולא הוגנת, סוגי התקשרויות, המינהלת להתחדשות עירונית  
חברה מנהלת

בחירת עו"ד

3

תפקיד העו"ד, המלצות בטרם התקשרות, ערבויות ובטחונות

התארגנות

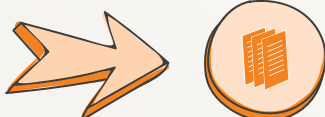
2

איתור צוות מוביל, תכנית פעולה להתארגנות, מיפוי בעלי הדירות ועריכת כנסי דיירים

לימוד הנושא ובדיקה ראשונית

1

הכרת המסלולים השונים, בדיקת היתכנות ראשונית, התייעצות עם אנשי מקצוע





## פרק מס' 1

# לימוד הנושא ובדיקה ראשונית

אם הגעתם לפה, כנראה שכבר שמעתם על התחדשות עירונית ואתם מעוניינים לבחון אפשרות לקדם פרויקט בבניין שלכם. בשלב הראשון, מומלץ שתקדישו זמן ללימוד האפשרויות העומדות בפניכם ולשקול האם אתם מעוניינים להיכנס לתהליך.

### תוכן העניינים

1. מהי התחדשות עירונית? ולמה בכלל צריך את זה.
2. הכרת המסלולים השונים להתחדשות העירונית
  - א. פינוי בינוי
  - ב. בינוי פינוי בינוי
  - ג. תמ"א 38
  - ד. טבלה מסכמת: הבחנה בין סוגי המסלולים להתחדשות העירונית
3. בדיקת היתכנות ראשונית.
  - א. בדיקת היתכנות בפרויקט פינוי בינוי/ בינוי פינוי בינוי
  - ב. בדיקת היתכנות בפרויקט תמ"א 38
4. יתרונות חסרונות ואתגרים בתהליכי התחדשות עירונית.
5. התייעצות עם אנשי מקצוע.
6. מרכז הייעוץ של המינהלת להתחדשות עירונית.
7. חוק המארגנים.
8. מילון מושגים.

לא חותלים לפני שלתויעצים  
המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן

## 1. מהי התחדשות עירונית? ולמה בכלל צריך את זה.

התחדשות עירונית היא שם כולל לתהליך של חידוש, חיזוק או החלפת בניינים קיימים - המיועד לאפשר סביבת מגורים טובה ונוחה יותר. פרויקט התחדשות עירונית יוכל להתממש בבניין בודד, במתחם ואף בשכונה שלמה הנדרשת לשיקום מבחינה פיזית ו/או חברתית. קיימות דרכים שונות שבהן מתבצע התהליך. לעתים, התהליך מתחיל ביוזמת הדיירים ולעתים ביוזמה של רשות ציבורית או של גוף פרטי יזמי. מכל מקום, המטרה ליצור סביבת מגורים איכותית, בטוחה, נגישה, נעימה ובטוחה יותר.

התהליך כולל הגדלת מספר יחידות הדיור, חידוש הדירות הקיימות (או החלפתן בדירות חדשות), שיפור בטיחות המבנים (חיזוק מפני רעידת אדמה, הוספת ממ"ד, מעלית) וכן שיפור משמעותי של המרחב הציבורי ומענה לצרכי ציבור. התחדשות עירונית כוללת בתוכה מספר סוגי פתרונות אפשריים: פינוי - בינוי / בינוי - פינוי, תמ"א 38 לסוגיה, ועוד.

## 2. הכרת המסלולים השונים להתחדשות העירונית.

בינוי-פינוי, פינוי-בינוי, תמ"א 38. כל אלה הם חלק מהמושגים מעולם ההתחדשות העירונית. סביר להניח ששמעתם את המילים האלה בעבר. עכשיו הזמן לגלות מה הן אומרות. אנו ממליצים להגיע לתהליך עם כמה שיותר ידע בתחום. **זכרו, ידע = כוח.** ככל שתדעו יותר כך תוכלו ביתר קלות להוביל את הפרויקט שלכם להצלחה.

### א. פינוי - בינוי

פינוי - בינוי הוא אחד הכלים המרכזיים בהתחדשות עירונית. בפרויקט פינוי - בינוי הורסים את המבנים הישנים, אשר אינם עומדים בתקן של רעידות אדמה, ובמקומם מקימים מבנים חדשים. כל זה קורה תוך שדרוג המרחב הציבורי ומתן פתרונות לתנועה, חנייה ומבני ציבור. הדיירים מקבלים דירות במבנים החדשים ויתרת הדירות נמכרות לצורך מימון הפרויקט.

### פינוי - בינוי מאפשר:

- שיפור ושיקום מרקמים ישנים בעיר.
- יצירת מגוון איכותי של משאבים והזדמנויות בתחומי הדיור, השירותים והתעסוקה.
- שמירה על ערכי טבע וצמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים.
- הקצאת שטחים לצרכי ציבור.

### ב. בינוי-פינוי-בינוי

בבינוי-פינוי-בינוי מתחיל לכוון בניין חדש בשטח לא מבונה בסמוך לבניינים המועדים להריסה. עם סיום בניית הבניין החדש, יכולים הדיירים לעבור ישירות לדירות החדשות בבניין החדש (ללא תקופת ביניים של מגורים בשכירות). לאחר פינוי הבניין הישן, היזם הורס אותו ובמקומו בונה בניין חדש נוסף, שבו יאוכלסו דיירי הבניין הבא, וכך הלאה.

### ישנם יתרונות בסיסיים לפרויקט מסוג "בינוי-פינוי-בינוי", שהם:

- לראות את המבנה שאליו הם צריכים לעבור.
- ודאות לדיירים המתגוררים במתחם.
- בניית בניין אחד או מספר בניינים ללא פינוי הדיירים לדירות חלופיות.
- ביסוס האמון של דיירי המתחם בפרויקט העתידי.



חשוב לציין כי פרויקט מסוג בינוי - פינוי יכול לקרום עור וגידים אך ורק כאשר קיימת במתחם קרקע זמינה, שעליה אפשר לבנות בניין ללא צורך בפינוי המבנה הקיים וכאשר קיימים הסדרים מתאימים עם הבעלים של הקרקע הזמינה !!!



חשוב לציין כי חלק מהדיירים יכולים לעבור לבניין החדש וחלק לגור בשכירות לתקופה מסוימת (היזם משלם את תקופת השכירות) ולאחר מכן לחזור לבניין חדש אחר. אין חובה ולא תמיד מתאפשר כי כלל בעלי הדירות יוכלו לעבור לבניין החדש שנבנה בקרקע הריקה שזמינה במתחם !!!

### בשתי האפשרויות התמורה לבעלי הדירות כמעט וזהה:



- דירה חדשה, לרוב גדולה יותר
- הוספת מ"ד
- מרפסת עד 12 מ"ר
- בניין חדש העומד בתקן רעידות אדמה מעלית
- חנייה תת קרקעית
- פיתוח השטח הציבורי מסביב לבניין

### תנאי לפינוי - בינוי/ בינוי פינוי בינוי

- הסכמות השכנים
- בניין או מספר מבנים הכוללים מינימום 24 יחידות דיור קיימות. (לצורך הכרזה במשרד השיכון)
- הסכמה ראשונית של אגף תכנון לקידום פרויקט פינוי בינוי באזור / מתחם.

### ג. תמ"א 38

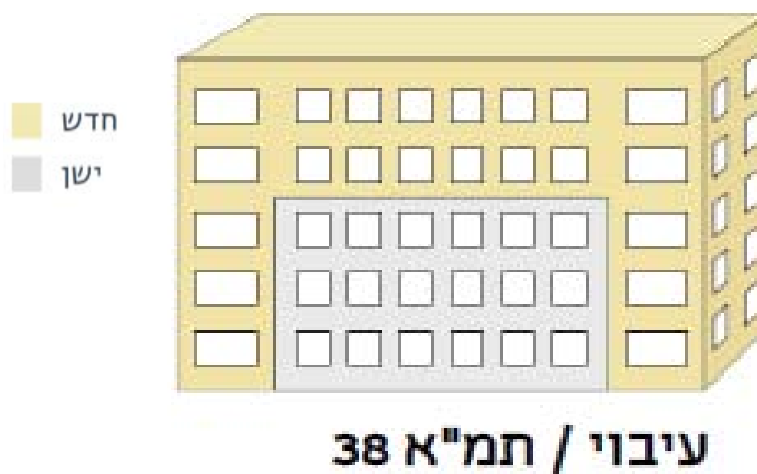
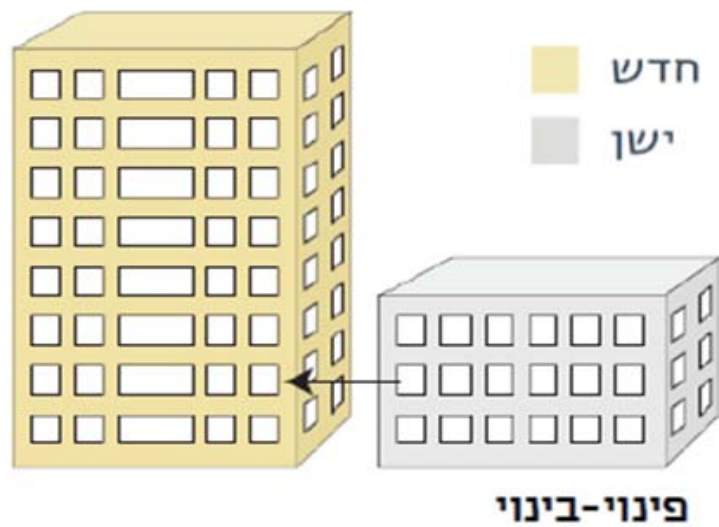
תמ"א 38 מעודדת חיזוק מבנים אשר נבנו לפני 1.1.80 מפני רעידות אדמה וזאת באמצעות תוספת זכויות למבנה הקיים. התמ"א מעניקה לוועדות המקומיות סמכות ושיקול דעת לתוספת זכויות בניה למבנים הטעונים חיזוק. התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בנייה לחיזוק מבנים, העומדים בתנאי הסף, בפני רעידות אדמה ומעודדת את הביצוע על ידי מתן זכויות בנייה והטבות מס לשם מימון החיזוק. קיימים שני מסלולים לקידום בקשות לתמ"א 38. האחד לתוספות על גבי בניין קיים תוך כדי חיזוק המבנה והשני הריסה ובניה מחדש.





- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה
- הרחבה של עד 25 מטר הכוללת ממ"ד.
- מרפסת עד שטח 12 מ"ר
- מעלית
- החלפת/ שדרוג תשתיות הבניין - ביוב, חשמל ומים (בהתאם להסכם עם היזם)

כל זאת, לרב ללא כל מחויבות להוצאה כספית מצדכם!





רחוב אחד העם



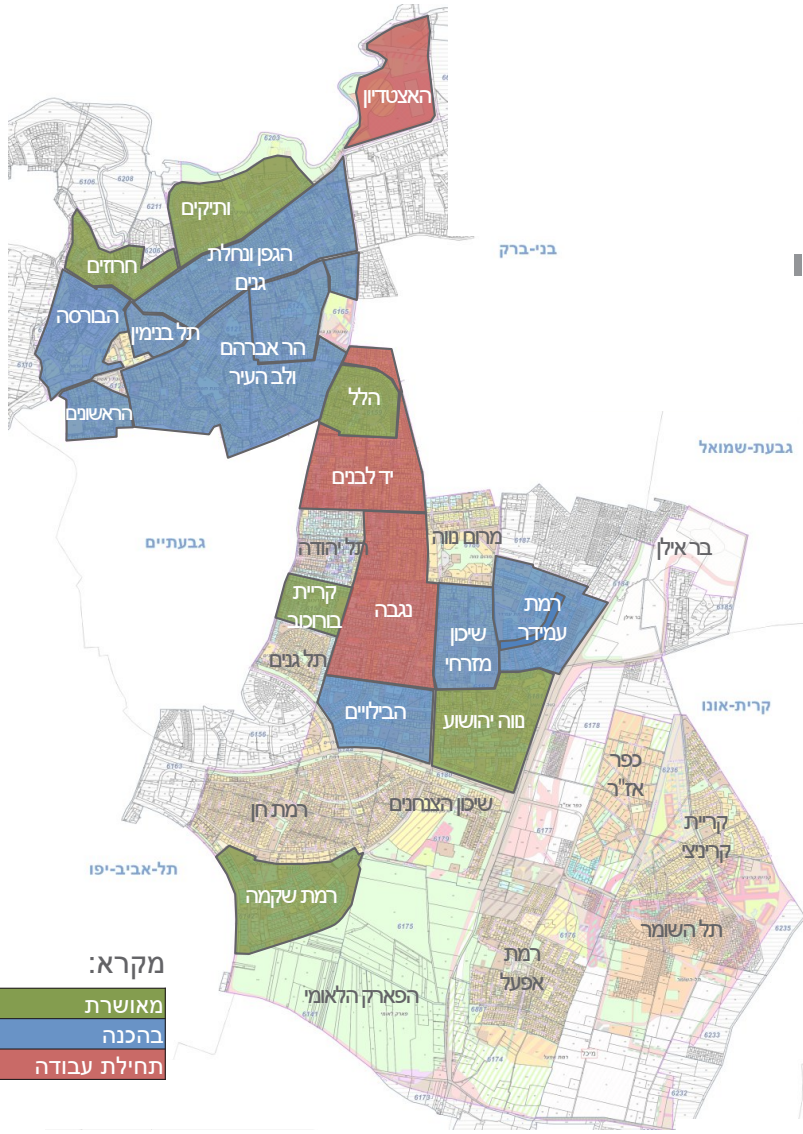
תמ"א 38 הריסה ובניה - רחוב אביגיל 18, חרוזים

### תנאי סף לתמ"א 38

- הסכמות השכנים.
- מועד הוצאת היתר: לבניין הוצא היתר בנייה לפני 1.1.1980.
- המבנה אינו מיועד להריסה על פי תכנית / צו ספי של בית משפט.
- אישור מהנדס כי הבניין זקוק לחיזוק מפני רעידות אדמה, ולא נבנה לפי תקן ישראלי 413.
- לא תתאפשר תוספת קומות ויחידות דיור במבנים בני 1-2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר.
- לא מומשו היתרי בנייה לבניין אחרי שנת 10.5.2005.

### תכנית מפורטת ומדיניות עירונית למימוש תמ"א 38:

- סעיף 23 לתמ"א 38 הארצית מאפשר לוועדות המקומיות ליזום תכניות המתאימות את הנחיות תמ"א 38 לאותו ישוב עירוני. תכניות אלו נבחנות מעת לעת ביחס לתשתיות הנדרשות לצורך הקמתן, לכדאיותם הכלכלית ולישימותן ביחס לתכנון עירוני ראוי התואם את צרכי העיר ומדיניותה.
- תכנית רג/340/ג/30 הינה תכנית כלל יישובית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 החלה בתחום העיר רמת גן. בשנת 2014 הופקדה תכנית כלל עירונית חדשה, שמספרה רג/340/ג/53 אולם תכנית זו עדיין לא נכנסה לתוקף.
- לצורך יצירת ודאות תכנונית, גובשה מדיניות כלל עירונית, אשר כוללת פסיקות בית משפט, החלטות ועדת ערר ותיקונים בתכנית המתאר הארצית. נדבכים אלה גובשו לכדי מדיניות אחת, כל זאת עד לאישור תכנית מתאר כוללנית לעיר, במסגרתה תאושר גם תכנית עירונית לתמ"א 38.
- תכניות אב שכונתיות: בשנים האחרונות מקודמות תכניות אב לכל שכונות העיר. התכנון השכונתי כולל התאמות והנחיות נוספות למימוש תמ"א 38 באותה שכונה.



## תכנון שכונתי

- הר אברהם ולב העיר
- קרית בורכוב
- הגפן ונחלת גנים
- הבורסה
- נווה יהושוע
- שיכון מזרחי
- רמת שקמה
- הראשונים
- חרזים
- הבילויים
- ותיקים
- תל בנימין
- רמת עמידר
- הרל
- יד לבנים
- נגבה
- האצטדיון

מקרא:

- מאושרת
- בהכנה
- תחילת עבודה

תכניות אב לשכונות ותכנון אסטרטגי וכוללני

אגף הנדסה | הועדה המקומית לתכנון ובניה



לא דוחלים לפני שלתיישבים  
המינהלת להתחדשות עירונית רמת-גן

## ד. טבלה מסכמת: הבחנה בין סוגי המסלולים להתחדשות העירונית

פינוי בינוי	תמ"א 38	גורם
7-3 שנים (תב"ע+היתר בנייה+ביצוע)	4-2 שנים (היתר בנייה+ביצוע)	זמן
פתרון חניה לפי התקן, לרוב תת־קרקעית	פתרון חניה ככל הניתן / קרן חנייה	חנייה
בדרך כלל תידרש הפרשה ציבורית	אין הפרשה לצורכי ציבור	מענה לצרכי ציבור
בהתאם לבדיקה שמאית ולבדיקה תכנונית	הקלות מס - שבח, רכישה, השבחה ומע"מ	הטבות מס
אפשרות לקבלת פטור - באישור מועצת העיר ושרי הפנים והשיכון	תכנית תמ"א 38 על כל תיקוניה תהיה פטורה מהיטל השבחה	היטל השבחה
12 מ"ר + מרפסת	עד 12 מ"ר + מרפסת. ככלל פחות.	תמורה לדייר
מעבר למגורים זמניים בפינוי בינוי מעבר לדירה חדשה בבינוי פינוי	מגורים במקום בזמן הבניה / מגורי חלוף בתמ"א 38/2	תקופת הבנייה
בהתאם למדיניות תכנון, היתכנות למגדלים	1 - 2.5 קומות + בנייה בקומה מפולשת	תוספת הבנייה



**חשוב לציין!** התמורה שהדיירים מקבלים אינה קבועה בחוק, אלא היא תוצאה של משא ומתן בין בעלי הזכויות לבין הקבלן/יזם ובהתאמה למדיניות העירייה לתמורות מרביות. התמורה יכולה להשתנות מפרויקט לפרויקט והיא כפופה למגבלות התכנוניות, לכדאיות הכלכלית של היזם/קבלן ולמגבלות הדין. כדי לוודא תמורה הוגנת ומימוש ראוי של התכנית, על הדיירים להתאגד ולקבל ייעוץ מקצועי מתאים. במסגרת המשא ומתן עם הקבלן/יזם, הדיירים יכולים לבקש ממנו לממן עבורם ייצוג משפטי ועל פי בחירתם.

## 3. בדיקת היתכנות ראשונית

לאחר שלמדתם קצת על עולם ההתחדשות העירונית, אנו מציעים לבדוק לעומק מה האפשרויות להתחדשות עירונית בבניין שלכם. בדיקת היתכנות משתנה מפרויקט לפרויקט, אבל היא כוללת שלושה חלקים:

- (1) בדיקת היתכנות חברתית - בחינת העמדות של בעלי הדירות.
- (2) בדיקת היתכנות תכנונית - בחינת אפשרויות התכנון והבנייה של הבניין.
- (3) בדיקת היתכנות כלכלית - בחינת העלויות של הפרויקט ומידת הרווחיות שלו.

### א. בדיקת היתכנות בפרויקט פינוי בינוי/ בינוי פינוי בינוי

#### בדיקת היתכנות חברתית

אתרו מספר רב ככל האפשר של בעלי דירות בבניין שלכם ושוחחו איתם על הנושא. נסו להבין מה הלך הרוח בין הדיירים והאם יש מתעניינים נוספים בתהליך פינוי בינוי מלבדכם. בשלב זה, אין צורך לדבר עם כל בעלי הדירות אך מומלץ לשוחח עם מספר גדול ככל האפשר מבין בעלי הדירות בפרויקט (עוד על אחוזי הסכמה תמצאו בחוברת מספר 2). אם רבים מהם אינם מעוניינים, ייתכן שנכון לסיים כאן את התהליך. אם יש נכונות מצד חלק ניכר מהדיירים - שווה להמשיך ולקדם את התהליך. יכול להיות שישנם בעלי דירות שישתכנעו בהמשך הדרך. בכל מקרה, זהו גישוש ראשוני בלבד. אין לפזר הבטחות לפני שתדעו מה האפשרויות המציאותיות להתחדשות עירונית בבניין שלכם.

#### בדיקת היתכנות תכנונית

על מנת לבחון האם אפשר מבחינה תכנונית לעשות פינוי בינוי בבניין שלכם, עליכם לוודא ראשית מה המדיניות התכנונית הרלוונטית לבניין שלכם והאם אתם עומדים בתנאי הסף שציינו למעלה. לצורך בדיקת נושא זה התייעצו באיש מקצוע מתחום התכנון והבנייה. ניתן להתייעץ עם מתכנן אורבני במינהל הקהילתי, עם מחלקת המידע בעיריית רמת גן, עם אדריכל אזורי במחלקת התכנון בעירייה האחראי על אזורכם או עם המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן - אלה יוכלו לתת לכם מידע כללי וראשוני בנושא ללא תשלום. פרטי קשר של גורמים אלו נמצאים בסוף החוברת.

#### בדיקת היתכנות כלכלית

אחד המדדים החשובים להצלחתו של פרויקט הוא היותו ישים מבחינה כלכלית וכדאי ליזמים/קבלנים. הכדאיות הכלכלית נקבעת, בין היתר, על פי ערך הקרקע באזור והיחס בין מספר הדירות החדשות והישנות. כדי שפרויקט התחדשות עירונית יהיה כדאי, הן ליזם המקים אותו והן לתושבים, עליו להוסיף יחידות דיור ביחס למספר יחידות הדיור הקיימות. יחס זה נקרא "מכפיל ציפוף".

לדוגמה, אם בבניין מסוים קיימות 24 דירות ובפרויקט החדש מוצעות 72 דירות, הרי שמכפיל הציפוף הוא 1:3. הגורם המשפיע ביותר על מכפיל הציפוף יהיה ערכי הקרקע של הדירות החדשות. ככל שמחירי הדירות החדשות באזור יהיו יקרים יותר - כך מכפיל הציפוף יהיה נמוך יותר ולהיפך.

## **חשוב לדעת שישנם מקרים בהם לא ניתן "להכניס" את כמות יחידות הדיור הנחוצות למתחם מאחר ומתקבלת צפיפות חריגה. במצב כזה עומדות בפני היזם והדיירים מספר אפשרויות:**

- א. גניזת הפרויקט.
- ב. שינוי גבולות המתחם על מנת לכלול בו בניינים בצפיפות נמוכה יותר וכך לאזן את רמת הצפיפות בפרויקט החדש.
- ג. צמצום בתמורות לדיירים, במפרטי הדירות והקטנת הרווח היזמי.

על מנת להעריך את הכדאיות הכלכלית של פרויקט נדרשים היזמים, בשלב מוקדם של התהליך, להכין דו"ח כדאיות כלכלית בהתאם לתקן 21 (תקן שנקבע על ידי מועצת השמאים במשרד המשפטים במיוחד לפרויקטים של פינוי בינוי). הדו"ח יוגש לעירייה וללשכת התכנון המחוזית לבחינה. בדו"ח זה יפרט היזם את מספר הדירות הקיימות בפרויקט, את מספר יחידות הדיור המבוקש, את עלויות התכנון, הבנייה, הפינוי, ההריסה, את האגרות ואת עלויות הקמת הפרויקט החדש. כמו כן היזם יציין את ההכנסות הצפויות לו כתוצאה ממכירת הדירות ואת התמורה לדיירים הוותיקים (דירות התמורה + תשלום שכירות בתקופה הבנייה + ערבויות ובטחונות). פירוט זה יאפשר למוסדות התכנון להבין מהי הרווחיות של היזם בפרויקט ולהעריך נכונה מהו מספר הדירות שיש להקים בפרויקט על מנת שהפרויקט יהיה רווחי.

תקן 21 מגדיר טווח רווחיות רצוי לפרויקט. בשלב ההתחלתי, כאשר הפרויקט עדיין בחיתוליו, על הרווחיות להיות בטווח של 25% - 30% שכן מרכיב הסיכון גבוה. בשלב אישור התכנית טווח הרווחיות יורד ל-20%-25%. אמנם רק שמאי מקרקעין יכול לערוך ולהגיש דו"ח לפי תקן 21 אבל גם בעלי הדירות יכולים לערוך בדיקה עקרונית באופן עצמאי, באמצעות מחשבון דינמי הנמצא באתר משרד השיכון.

## **ב. בדיקת היתכנות בפרויקט תמ"א 38**

### **בדיקת היתכנות חברתית**

אתרו מספר רב ככל האפשר של בעלי דירות בבניין שלכם ושוחחו איתם בנושא. נסו להבין מה הלך הרוח בין הדיירים והאם יש מתעניינים נוספים בתהליך תמ"א 38 מלבדכם. בשלב זה, אין צורך לדבר עם כל בעלי הדירות. עם זאת, בשביל להצליח אתם זקוקים להסכמת רוב בעלי הדירות ולכן מומלץ לשוחח עם מספר גדול ככל האפשר מבין בעלי הדירות בפרויקט (עוד על אחוזי הסכמה תמצאו בפרק השני בחוברת). אם רבים מהם אינם מעוניינים ייתכן שנכון לסיים כאן את התהליך. אם יש נכונות מצד חלק ניכר מהדיירים - שווה להמשיך ולקדם את התהליך. יכול להיות שישנם בעלי דירות שישתכנעו בהמשך הדרך. בכל מקרה, זהו גישוש ראשוני בלבד ואין זה מומלץ לפזר הבטחות לפני שתדעו מה האפשרויות המציאותיות להתחדשות עירונית בבניין שלכם.

**חומלץ מאוד לא לפנות ליזמים ולא להתקשר איתם לפני שמחליטים רוב הדיירים שמעוניינים בתהליך.**

### **בדיקת היתכנות תכנונית**

לימדו את תנאי הסף לכניסה למסלול תמ"א 38 ובררו אם הבניין שלכם עומד בהם. לצורך בדיקת נושא זה התייעצו באיש מקצוע מתחום התכנון והבנייה. ניתן להתייעץ עם מתכנן אורבני במינהל הקהילתי, עם מחלקת המידע בעיריית רמת גן, עם אדריכל אזורי במחלקת התכנון בעירייה האחראי על אזורכם או עם המינהלת להתחדשות עירונית - אלה יוכלו לתת לכם מידע כללי וראשוני בנושא ללא תשלום. פרטי קשר בסוף החוברת. כדי לדעת האם פרויקט תמ"א 38 אפשרי בבניין שלכם, יש לבחון את המצב הנוכחי בבניין (מספר הדיירים, גודל המגרש, מיקום קווי הבניין, שטחי חניה וכדומה). את המצב התכנוני של הבניין (אילו תכניות בניין עיר חלות עליו) ומהי מדיניות התכנון העירונית ביחס לבניין שלכם. גם כאן מומלץ להתייעץ עם איש מקצוע.

## בדיקת היתכנות כלכלית

על מנת שפרויקט תמ"א 38 ייצא אל הפועל הוא צריך להיות ישים מבחינה כלכלית וכדאי ליזמים/קבלנים. בתמ"א 38 הדירות החדשות שנבנות צריכות לסייע לממן את החיזוק וההרחבות של הדירות הישנות וכן להשאיר רווח ליזם/הקבלן הבונה. רק שמאי מקצועי יכול לבדוק את כלכליות הפרויקט.

## 4. יתרונות, חסרונות ואתגרים בתהליכי התחדשות עירונית

תהליכי התחדשות עירונית הם תהליכים מורכבים, המביאים איתם יתרונות, חסרונות ואתגרים.

### א. יתרונות בתהליכי התחדשות עירונית

- העלאת ערך הנכס.
- דירה חדשה הכוללת מ"ד.
- בניין מחוזק מפני רעידות אדמה.
- תשתיות חדשות.
- חנייה תת־קרקעית.
- מעליות.
- שיפור המרחב הציבורי.
- שיפור חזות הבניין.
- ללא עלויות מצד בעלי הדירות.

### ב. חסרונות בתהליכי התחדשות עירונית

- תהליך ארוך.
- כרוך באי נוחות - מעבר למגורים זמניים/ מגורים סמוך לאתר בנייה.
- מעלה את צפיפות האוכלוסייה.
- יכול לעלות את ההוצאות החודשיות - אחזקה, ארנונה.

### ג. אתגרים בתהליכי התחדשות עירונית

- דורש הסכמות בין הדיירים.
- דורש עבודה משותפת למען יעד משותף.
- דורש השקעת זמן ומעורבות מצד בעלי הדירות.
- דורש אורך רוח וסבלנות.



## 5. התייעצות עם אנשי מקצוע

בסיוע אנשי מקצוע מתחומים שונים תוכלו להתחיל לבחון את האפשרויות העומדות בפניכם. להלן פירוט התחומים הרלוונטיים:

- תפקיד עוה"ד בעסקה הוא ייצוג משפטי של בעלי הדירות כקבוצה בקשר לפרויקט. מומלץ כי בכל פרויקט של התחדשות עירונית יהיה עורך דין אחד מייצג עבור כל בעלי הדירות. עליו להיות מוסכם על כל בעלי הדירות, שייפו את כוחו (באמצעות ייפוי כח מתאים) לפעול מטעמם ולייצגם בפרויקט. יש אפשרות לקדם פרויקט עם יותר מעו"ד אחד, אך הליכה משותפת עם עורך דין אחד מגדילה את הסיכוי להתממשות הפרויקט.
- מהן האפשרויות התכנוניות בבניין לפי תכנית מתאר/תכנית - אב/תמ"א 38? כמה יחידות דיור ניתן להוסיף והיכן? בכמה ניתן להגדיל את הדירות הקיימות? איך ניתן לטפל בשטח המשותף? האם והיכן ניתן לבנות חניות וכמה חניות ניתן לבנות? האם ניתן לבנות מחסנים וכמה? האם ניתן להוסיף שטחים לשימוש כלל הדיירים (כגון חדר דיירים)?
- כמה יחידות דיור חדשות נדרשות כדי שהפרויקט יהיה כלכלי? מה עליית הערך המשוערת של הדירה שלכם אם יושלם הפרויקט? מהי התמורה שכל דייר צפוי לקבל (תוספת שטח, תוספת מרפסת, תוספת ממ"ד, תוספת חנייה וכו')?
- כיצד לייצר התארגנות טובה יותר בבניין? כיצד לשתף את בעלי הדירות בשלבים השונים? אילו שאלות מומלץ לשאול עכשיו על מרקם החיים העתידי בבניין/במתחם החדש? איך להתמודד עם אנשים עם מוגבלות בבניין? איך להתמודד עם התנגדויות ועם מחלוקות?

על מנת לסייע לכם לבחון מהו סוג ההתחדשות העדיף עבורכם,

יש באפשרותכם להסתייע באנשי מקצוע בשלושה ערוצים:

- תוכלו לפנות אלינו, למינהלת התחדשות רמת־גן. אם הפרויקט שלכם מתאים למדיניות התכנון המקובלת באזור מגורכם ויש לכם נציגות דיירים, תוכלו להגיש בקשה לקבלת סיוע ראשוני לשלב בדיקת ההיתכנות הראשונית, שבו אתם מצויים. המינהלת תבחן את הבקשות ואם בקשתכם תאושר תקבלו סיוע כאמור.
- אם לא קיבלתם סיוע או שאתם מעוניינים בייעוץ בהיקף רחב יותר וכן בייעוץ בהקשר לבחירתכם האישית - תוכלו להתקשר עם אנשי מקצוע שיתנו לכם סיוע בתמורה לתשלום עתידי של היזם, אם הפרויקט אכן יצא לדרך. במקרה כזה, מומלץ להתקשר קודם כל עם עורך דין, שסייע לכם בעריכת החוזים עם אנשי המקצוע הנוספים (ראו פרק התקשרות עם עורך דין, המופיע בפרק 3).
- תוכלו כמובן לפנות לאנשי מקצוע על פי בחירתכם ולשלם מכספכם האישי.

לא זוחלים לפני שלתיישבים  
המינהלת להתחדשות עירונית רמת־גן

## 6. מרכז הייעוץ של המינהלת להתחדשות עירונית

### א. רקע

מינהלת ההתחדשות מציעה סיוע ללא תשלום לתושבים המעוניינים לבחון אפשרות לבצע תכנית להתחדשות עירונית (תמ"א 38 / בינוי פינוי) בבניין בו הם גרים. מטרת הנהל היא להגדיר את תחומי הסיוע והליווי שיינתנו לתושבים על ידי המינהלת וכן את נוהל הגשת הבקשות לסיוע.

### ב. תחומי הסיוע שיינתנו על ידי המינהלת:

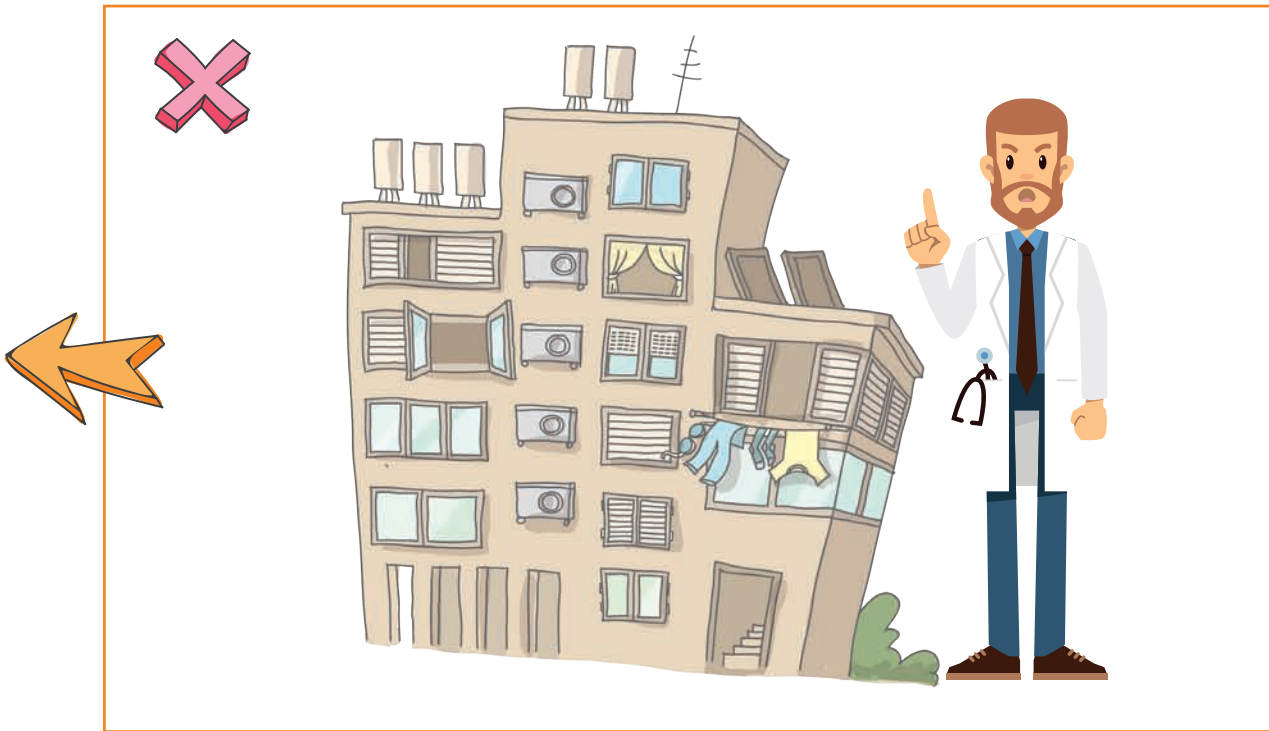
1. **סיוע אדריכלי/הנדסי:** בדיקת היתכנות ראשונית; בחינת התב"ע החלה על המתחם והפקת משמעויות תכנוניות הנגזרות ממנה; בדיקת אפשרויות חיזוק למבנה. הצגת חלופות תכנוניות אפשריות במתחם לדיירי המתחם.
2. המינהלת תסייע **בבחינת חוות הדעת** שיוגשו לדיירים בעניינים כמו: שמאות, סבירות כלכלית של הפרויקט בהתייחס לגודל דירות התמורה ומיקומן בתוכנית החדשה, מימון מגורי חלוף בתקופת הבנייה ומימון עלויות המעבר. הצגת דו"ח שמאי לדיירי הבניין.
3. **גישור:** גישור בין הדיירים במתחם לצורך יצירת הבנות והסכמות ביניהם. ו/או גישור בין הדיירים במתחם לבין אנשי המקצוע, לצורך יצירת הסכם שיאפשר לכל הרצונות והאינטרסים של הדיירים להתקיים בצורה מקסימאלית.

### ג. אופן הגשת הבקשה:

#### מילוי טופס הבקשה על ידי אחד מן הגורמים הבאים:

- שני תושבים או יותר, בעלי דירות במתחם, שקיבלו אישור מדיירי הבניין לייצג אותם. במקרה כזה יצורפו לבקשה פרוטוקול ישיבת ועד הבית/מסמך חתום על ידי בעלי הדירות בדבר מינוי הנציגים.
- לייצגם לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית.
- המעוניינים בבחינת אפשרות להתחדשות עירונית בבניין. תצורף רשימת בעלי הדירות המעוניינים בבחינת אפשרויות ההתחדשות העירונית על גבי הטופס המצורף. הרשימה תכלול שם מלא, ת.ז, כתובת ומספר דירה, מספר טלפון סלולרי וקווי ודואר אלקטרוני. על מספר החתומים להוות לפחות רוב (51%) של דיירי הבניין.

יצורפו נסחי טאבו או אישורי זכויות אחרים, המאשרים כי מבקשי הבקשה הם אכן בעלי הדירות במתחם. את הטופס ניתן לקבל במשרדי המינהלת או באתר האינטרנט של המינהלת להתחדשות עירונית.



## 7. חוק פינוי בינוי - הסכמים לארגון עסקאות בתחום ההתחדשות עירונית

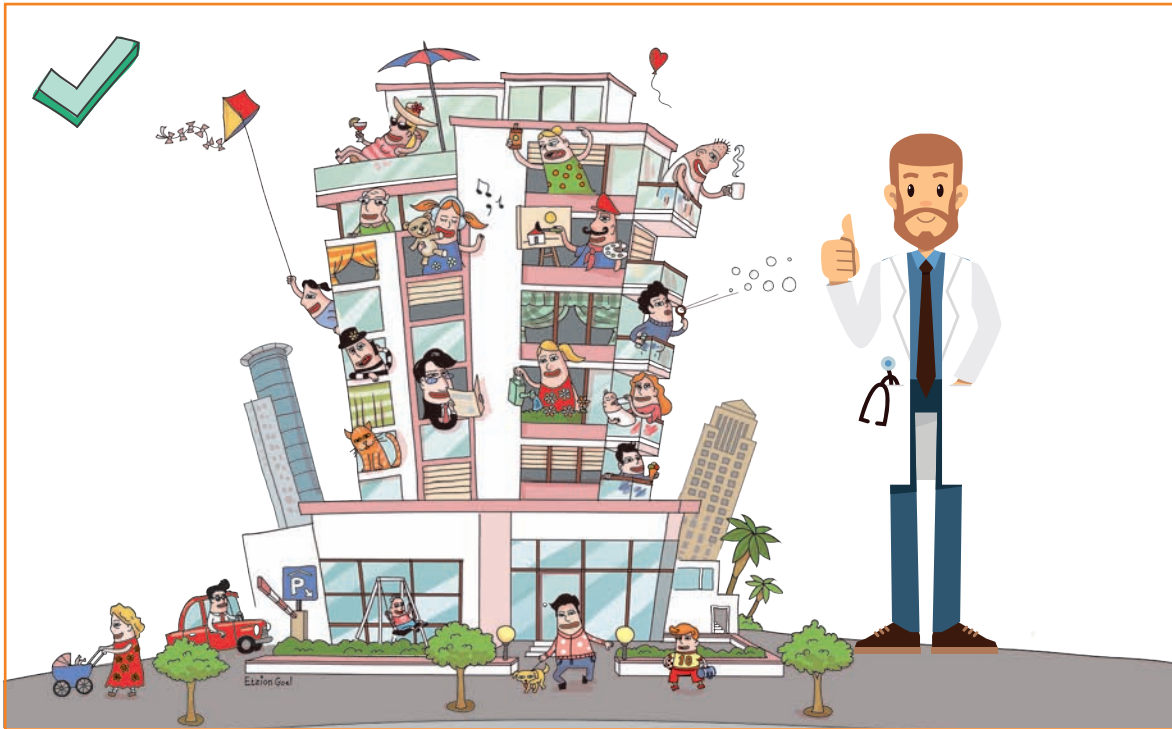
(פינוי בינוי/תמ"א 38)

### מטרות החוק

המטרה העיקרית של החוק היא להגביל את תוקף ההסכמים הנחתמים בין דיירים של פרויקטים של התחדשות עירונית לבין "מארגני" העסקאות ולהתמודד עם חתימה מהירה של בעלי דירות על הסכמים אלו כאשר אין בידם מידע מהותי על הסכמים אלו ומבלי שיוכלו להשתחרר מהם.

### עיקרי החוק

- החוק חל על עסקאות בין המארגנים לבין הדיירים, הן במסגרת פרויקטים של פינוי - בינוי והן במסגרת פרויקטים לפי תמ"א 38.
- החוק עושה הבחנה בין הסכם לארגון פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38 ובין עסקה מלאה לביצוע פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38.
- החוק מגדיר לוחות זמנים אשר אם הם אינם מתקיימים, ההסכם שבין המארגן לבין הדיירים פוקע ללא זכות פיצוי למארגן.
- החוק מגדיר פעולות שמארגן חייב לבצע מול הדיירים על מנת שיוכל להתקשר עמם באופן מחייב. החוק קובע שלמארגן אסור להחתים דיירים על הסכם או על ייפוי כוח לטובתו, ללא קיומו של כנס דיירים קודם, שבו יפורטו בין השאר, הנושאים הבאים: מהות ההסכם והסעיפים העיקריים שלו, האם למארגן יש עניין אישי בפרויקט או שהוא פועל מטעם זים, שכר הטרחה שישולם למארגן עבור קידום העסקה, האם מי מבעלי הדירות בבית המשותף פועל עבורו, פרטים לגבי הרשות להתחדשות עירונית והמינהלת העירונית ועוד.



- החוק דורש כי המארגן יודיע לדיירים על הכנס בהודעה בכתב 7 ימים מראש (לפחות) באמצעות משלוח הודעה למען הידוע שלהם, ולא יהיה לכנס תוקף אם לא נכחו בו 40% מבעלי הדירות (או לפחות שני כנסים, ובלבד שבכנס הראשון השתתפו לפחות 30% מבעלי הדירות ובשני לפחות 20% מבעלי הדירות). את הפרוטוקול של הכנס חובה לשלוח לבעלי הדירות.
- ההסכם יעשה בכתב ויכלול בין השאר את הפרטים הבאים: הבהרה שהתמורה הסופית נקבעת רק במסגרת העסקה עצמה (פינוי בינוי או חיזוק, לפי העניין), ההתחייבויות של המארגן כלפי הדיירים, מועד חתימת בעלי הדירות והמועד שבו נחתם ההסכם הראשון, פירוט ההוראות שבחוק לגבי לוחות הזמנים, האם המארגן פועל בשמו של יזם, האם יש למארגן עניין אישי בעסקה ועוד.
- בעלי דירות יכולים לדרוש כבינוס תרגום של הפרוטוקול וההסכם לערבית, רוסית או אמהרית, במידה ש - 20% מהדיירים בבית המשותף מעוניינים בכך.
- החוק קובע לגבי כל סוג של עסקה, עסקת פינוי בינוי או עסקת חיזוק לפי תמ"א 38, לוחות זמנים אשר על המארגן לעמוד בהם כדי שההתקשרות תישאר בתוקף. כללל, לשני סוגי התכניות קובע החוק כי תוקף ההסכם הוא שישה חודשים מחתימת ההסכם עם הדייר הראשון ("המועד הקובע") בהם ההסכם מעניק בלעדיות למארגן. לאחר שישה חודשים הסכם הבלעדיות יבוטל, אלא אם כן המארגן עמד באבן הדרך הראשונה. במקרה כזה יוארך תוקף ההסכם, כאשר משך הארכות ותנאי כל הארכה שונים לגבי כל סוג עסקה.
- אם המארגן אינו עומד בלוחות הזמנים הקבועים בחוק ובמטלות החלות עליו, יפקע תוקף ההסכם מבלי שהמארגן זכאי לפיצויי בשל פקיעת ההסכם עקב אי עמידה בלוחות הזמנים.

### עקרונות פעולה למארגן

- מארגן יפעל בנאמנות בהגינות ובשקיפות - ימסור כל מידע שיש בידו הנוגע לעסקה המדוברת, לרבות אם הוא פועל מטעם יזם המעוניין בעסקה.
- מארגן לא יתקשר עם בעל דירה בהסכם אם יש לו עניין אישי בעסקה, אלא אם כן גילה את עניינו האישי לבעל הדירה מראש וקיבל את הסכמתו לכך בכתב.

- שמירת סודיות - על המארגן חלה החובה לשמור בסודיות כל מידע שהגיע אליו מבעל דירה, למעט עצם חתימתו על ההסכם.
- דייר שמבקש מהמארגן לקבל את שמות בעלי הדירות הנוספים שחתומים על ההסכם, חייב לקבל את השמות מהמארגן תוך 7 ימים.
- אסור להוסיף בהסכם שנחתם בין המארגן לבעל הדירה סעיף שמסכל או מבטל או גובר על חוק זה, אלא אם כן זה לטובת הדייר.
- ארגון עסקה לפי חוזה זה לא מהווה תיווך במקרקעין והוראות חוק המתווכים לא יחולו על מארגן בביצוע הפעולות לפי חוק זה.

## **לוחות זמנים ואבני דרך לפקיעת ההסכם מועדים לתוקף ההתקשרות**

### **עסקת פינני ובינוי**

ההסכם בתוקף ל-6 חודשים מחתימת ההסכם הראשון ("המועד הקובע"). התקופה מוארכת ל - 18 חודשים אם בתוך 6 חודשים מהמועד הקובע המארגן (א) התקשר עם 1/2 מבעלי הדירות בבנין שבו עד 16 דירות; או (ב) התקשר עם 40% (או לפחות 8 דירות) לפי הגבוה, בבית משותף שבו 17 דירות או יותר; או (ג) בבנין שבו יותר מ 36 דירות - המארגן התקשר עם 35% מבעלי הדירות.

1. הוארך ההסכם ל 18 חודשים, ובתוך תקופה זו התקיימו התנאים הבאים, יוארך ההסכם ל 24 חודשים: (א) אם המארגן התקשר בעסקה עם 2/3 לפחות מבעלי הדירות; או (ב) היזם התקשר עם בעלי דירות לפי השיעורים האמורים בסעיף 1 לעיל.
2. הוארך ההסכם ל 24 חודשים כאמור ובתוך תקופה זו נקלטה התכנית במוסד תכנון, יוארך ההסכם ל 4 שנים ממועד קליטת התכנית.
3. הוארך ההסכם ל - 4 שנים ממועד קליטת התכנית והתכנית הופקדה בתקופה זו, יוארך ההסכם ל 5 שנים ממועד קליטת התכנית.

### **עסקת חיזוק לפי תמ"א 38**

1. ההסכם בתוקף ל 6 חודשים מחתימת ההסכם הראשון ("המועד הקובע"). התקופה מוארכת ל-12 חודשים אם בתוך 6 חודשים מהמועד הקובע המארגן (א) התקשר עם 1/2 מבעלי הדירות בבנין שבו עד 16 דירות; או (ב) התקשר עם 40% (או לפחות 8 דירות) לפי הגבוה, בבית משותף שבו 17 דירות או יותר.
2. עמד ההסכם בתוקפו למשך 12 חודשים ובמהלך תקופה זו התקיים אחד התנאים הבאים, תוארך התקופה ל 18 חודשים: (א) אם המארגן התקשר בהסכם עם 4/5 מבעלי הדירות; או (ב) היזם שעמו התקשר המארגן התקשר בעסקה לפי תכנית חיזוק עם 1/3 לפחות מבעלי הדירות.
3. עמד ההסכם בתוקפו למשך 18 חודשים ונקלטה במהלך תקופה זו בוועדה המקומית בקשה להיתר בניה שהוגשה על ידי המארגן או מטעמו, יעמוד ההסכם בתוקף למשך 24 חודשים מהמועד הקובע.  
הערה: לתשומת לבכם, האמור במסמך זה הוא בגדר מידע כללי ותמציתי בלבד, הוא אינו פרשנות מוסמכת של החוק, אינו מחייב גורם כלשהו, אינו תחליף לקריאה ולימוד של החוק ואין להסתמך עליו לכל דבר או ענין.

## 8. מילון מושגים

של תכנית חדשה שהגדילה את זכויות הבנייה. היטל ההשבחה הוא בגובה של מחצית מההפרש שבין ערך המגרש לפני אישור התכנית לבין ערכו אחרי אישורה. זכויות בנייה מכח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה. בפניו-בינוי רשאית מועצת העירייה להעניק פטור, בכפוף לאישור שרי הפנים והשיכון.

**הכרזה:** פרויקטים לפניו-בינוי נהנים מהטבות מס הקבועות בחוק. כתנאי לזכאות להטבות כאמור יש צורך בהכרזה ממשלתית על מתחם כמיועד לפניו-בינוי. את הליך ההכרזה מקדמים הרשות המקומית או היזם מול העירייה ומוסדות התכנון, בהתאם למסלול שנבחר. גודל מתחם מינימלי להכרזה הוא 24 יחידות דיור (שאינן חייבות להיות ברצף גיאוגרפי). ההכרזה על מתחם להתחדשות עירונית אינה מונעת עסקאות, התקשרויות ופעילויות במתחם, שלא במסגרת פרויקט זה.

**הפקדה:** הליך שמאפשר לציבור להתנגד לתוכניות חדשות ולהציע לשנות אותן. לפי החוק יש לפרסם הודעות על הפקדתן של תוכניות. כל אדם, שתכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית או תכנית מתאר מחוזית עשויה להשפיע עליו, רשאי להגיש לה התנגדות בכתב בתוך 60 יום ממועד הפרסום.

**הפקעה לצורכי ציבור:** הליך שבמסגרתו עוברת קרקע פרטית לבעלותה של רשות ציבורית. החוק מאפשר לרשות מקומית לבצע הפקעה לצורכי ציבור (כבישים, גנים ציבוריים ועוד). הרשות המקומית חייבת לשלם לבעלי הקרקע רק במקרה שהשטח המופקע עולה על 40 אחוזים מגודל החלקה. המונח "שטח מגרש ברטו" מתייחס לשטח המגרש לפני ההפקעה. המונח "שטח מגרש נטו" מתייחס לשטחו אחרי שהוקטן כתוצאה מהפקעה

**התנגדות:** כשמוסד תכנון מחליט לקדם תכנית, מחובתו ליידע את הציבור כי הוא רשאי להתנגד לה. תקופת ההפקדה נמשכת חודשיים ממועד הפרסום של ההודעה האחרונה בנדון, ובמהלכה רשאי כל אדם שהתכנית עשויה להשפיע עליו להתנגד לה. התנגדות לתכנית יש להגיש למוסד התכנון שידון בה. את ההתנגדות המנומקת יש להגיש בכתב, ובמסגרתה יש לציין אם מוסד התכנון מתבקש לדחות את התכנית על הסף, או רק להכניס בה שינויים. להתנגדות יש לצרף תצהיר חתום בפני עורך דין. בתום תקופת ההפקדה, עורך מוסד התכנון, שבסמכותו

**חוק המארגנים:** המטרה העיקרית של החוק היא להגביל את תוקף ההסכמים הנחתמים בין דיירים של פרויקטים של התחדשות עירונית לבין "מארגני" העסקאות ולהתמודד עם חתימה מהירה של בעלי דירות על הסכמים אלו כאשר אין בידם מידע מהותי על הסכמים אלו ומבלי שיוכלו להשתחרר מהם.

**אחוזי בנייה:** השטח המותר לבנייה - שטחי בנייה חלקי גודל המגרש. אחוזי הבניה נגזרים מהתכנית החלה על המגרש. לדוגמה: אם במגרש בשטח דונם נקבע כי אחוזי הבניה יהיו 50%, ניתן לבנות בו 500 מ"ר.

**בניין גבוה:** בניין בן ארבע עד תשע קומות מעל קומת עמודים.

**בניין רב קומות:** בניין בן עשר קומות ויותר מעל קומת עמודים.

**בנק מלווה:** בנק אשר ייתן ליווי בנקאי לפרויקט ובין השאר ינפיק את הערבויות לבעלי הזכויות.

**בעלי זכויות:** בעלי זכויות הבעלות ו/או החכירה הרשומים או הזכאים להירשם כבעלי זכויות הבעלות ו/או החכירה ביחס ליחידות המקוריות המצויות במתחם ו/או בכל חלק ממנו.

**דרך:** כביש (כולל מדרכות), שביל או כל דרך אחרת, בין שהיא קיימת ובין שהיא מסומנת בתכנית

**דירות התמורה:** הדירות הניתנות לבעלי הזכויות בבניין החדש.

**הטבות מס:** פטורים ממסים שונים (דוגמת מס שבח, מס רכישה, מע"מ והיטל השבחה), הניתנים בהתאם למסלולים שנבחרו. יובהר, כי קיימים הבדלים בין הפטורים הניתנים במסלולים השונים. הזכאות להטבות המס כפופה לעמידה בתנאים שנקבעו בדין לקבלתם. ייעודם של הפטורים להפוך את הפרויקטים של התחדשות עירונית לכדאיים יותר מבחינת היזם והדיירים.

**היתר בנייה:** אישור שניתן על ידי מוסדות התכנון לביצוע עבודות בנייה היתר בנייה יינתן מכוח התב"ע התקפה החלה על הקרקע המדוברת. לא ניתן להתחיל בבניה לפני קבלת היתר בניה.

**היטל השבחה:** תשלום שהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גובה עבור עליית ערך הקרקע כתוצאה מאישורה



רחוב אסף 22

**נסח טאבו:** מסמך רשמי של משרד המשפטים המעיד על מצב הזכויות בנסח מקרקעין הרשום בלשכת רישום המקרקעין. בנסח יפורטו בדרך כלל: שטח המקרקעין, בעלי הזכויות וחלקיהם היחסיים, משכנתאות, עיקולים, צווי בית משפט, הערות אזהרה, ועוד. ניתן להוציא נסח טאבו בקלות באינטרנט תמורת כמה שקלים בודדים לצורך הזמנת הנסח יש צורך לציין מספר גוש וחלקה, שאותם ניתן לאתר, בין היתר, באתר העירייה.

**ערביות:** ביטחונות שנועדו להבטיח את האינטרסים של מקבל הערבות. כך, למשל, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) חייב מוכר דירה חדשה לספק בטוחה לכספי הרוכש. מטרת הערבות היא להבטיח את כספו של הרוכש במקרה של אי-מסירת הדירה. בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי או תמ"א 38 מקובל, כי היזם נותן לדייר, כתנאי לפינוי הדייר מדירתו, ערבות בנוסח חוק מכר להבטחת קבלת הדירה החדשה על ידי הדייר. סכום הערבות הוא כשווי הדירה החדשה. כמו כן, בפרויקטים מסוג זה תינתן, בדרך כלל, ערבות בנקאית נוספת להבטחת דמי השכירות שעל היזם לשלם לדייר בתקופה שבה הוא מפונה מדירתו.

**צוות התחדשות עירונית:** מינהלת התחדשות עירונית מרכזת צוות היגיו קבוע לתיאום, למעקב ולבקרה על היוזמות השונות בתחום התחדשות עירונית ברמת-גן. מטרת הצוות ליצור עמדה מקצועית אחידה ומתואמת באשר לקידום יוזמות התחדשות עירונית ברמת-גן.

**קו בניין:** המרווח שבין המבנה לבין גבולות המגרש, כפי שהוא נקבע בתכנית. קו הבניין הקדמי הוא המרווח שבין המבנה לבין הדרך הסמוכה. ביחס אליו מוגדרים קווי הבניין האחורי והצדדיים.

**קו כחול:** קו בצבע כחול שמופיע בתשריט התכנית ומסמן את גבולותיה.

**קומת עמודים:** קומת הכניסה לבניין שאין בה יחידות דיור.

**שטח מגרש מינימלי:** שטח המגרש הקטן ביותר שבו התכנית מתירה לבנות. לדוגמה: כאשר תכנית קובעת כי שטח המגרש המינימלי הוא 500 מ"ר, המשמעות המעשית היא שלא ניתן לבנות במגרש קטן יותר, אלא בהליך של הקלה.

**שטח עיקרי:** כלל שטחי הבנייה שנועדו עבור המטרה העיקרית שלשמה הוקם המבנה. לדוגמה, במגרש שיועדו מגורים, השטח העיקרי הוא השטח הבנוי שמשמש בפועל למגורים.

לאשר את התכנית, דיון מרוכז בהתנגדויות שהוגשו לה. לדיון מוזמנים המתנגדים, שמשמיעים את טענותיהם, וגם יזמי התכנית, שרשאים להגיב עליהן. בסמכותו של מוסד התכנון לדחות את כל ההתנגדויות, לקבלן במלואן ולסרב לאשר את התכנית, או לקבלן באופן חלקי ולהורות על הכנסת שינויים בתכנית. מוסד התכנון חייב למסור למתנגדים את החלטותיו. אם נדחתה ההתנגדות, מי שיזם אותה רשאי להגיש במקרים רבים ערר למוסד גבוה יותר בהיררכיה התכנונית. במקרים מסוימים האפשרות היחידה היא להגיש עתירה לבית המשפט.

**ועדה מחוזית לתכנון ובנייה:** מוסד תכנון שאחראי על מחוז שלם, ושבו חברים נציגי ממשלה, נציגי רשויות מקומיות ונציגים של גופים ציבוריים. בסמכותה לאשר את רוב תוכניות המתאר המקומיות והתוכניות המפורטות

**ועדה מקומית לתכנון ובנייה:** מוסד תכנון שפועל במסגרת הרשות המקומית ושבו יושבים בדרך כלל חברי המועצה המקומית. בסמכותה לתת היתרי בנייה, ובמקרים מסוימים גם לאשר תוכניות מפורטות ותוכניות מתאר מקומיות.

**ועדה ארצית לתכנון ובנייה:** מוסד התכנון הארצי, שבו חברים נציגי הממשלה, נציגי הרשויות המקומיות ואנשי ציבור. בסמכותה לאשר תוכניות מתאר מחוזיות ולהמליץ לממשלה לאשר תוכניות מתאר ארציות.

**ייעוד קרקע:** הגדרת השימוש המותר בקרקע (למשל: מגורים, תעסוקה, מבני ציבור, מסחר וכדומה). תכנית בניין ערים (תב"ע) קובעת את שימושי הקרקע המותרים בכל חלקה בתחום התכנית.

**יפוי כוח:** הרשאה משפטית לשלוח (מיופה הכוח) לעשות פעולות בשמו של השולח (מייפה הכוח) מול צד שלישי. יפוי כוח נדרש למשל בפרויקט של פינוי-בינוי, כאשר היזם לוקח על עצמו את קידום התכנית החדשה בשם של הדיירים הקיימים או למשל בפרויקט תמ"א 38, על מנת להבטיח שדיירים לא יחזרו בהם ויחתמו על הבקשות להיתרי הבנייה שיוגשו.

**מפרט טכני:** מפרט לביצוע עבודות בניית הדירה החדשה.

**מסלול רשויות:** תהליך פינוי-בינוי שמקודם על ידי הרשות המקומית ומשרד השיכון. מימושו מותנה בהתקשרות בעלי הנכסים עם יזם לביצוע הפרויקט.

**מסלול מיסוי:** תהליך פינוי-בינוי המקודם על ידי יזם פרטי.



**שטח שירות:** שטח בנוי שלא נועד עבור המטרה העיקרית של המבנה. לדוגמה, במגרשים שייעודם מגורים, שטחי המקלטים, החנייה וחדרי המדרגות המשותפים לכמה דירות הם שטחי שירות.

**שימוש:** מכלול הדברים השונים שמותר לעשות בקרקע. לדוגמה, תכנית יכולה לקבוע כי באיזור שייעודו מגורים מותר להקים, בנוסף למבני מגורים, גם בתי אבות וגני ילדים.

**תכנית:** מסמך שקובע מה מותר ומה אסור לעשות בקרקע, ובאילו תנאים. תכנית כוללת הוראות כתובות (תקנון), וברוב המקרים גם מפה (תשריט).

**תכנית-אב:** מסמך מדיניות תכנוני, המגדיר את מדיניות התכנון הכוללת לאזור מסוים. תכנית-אב מתוכננת בדרך כלל לשכונה/רובע עירוני והיא מגדירה את מדיניות התכנון לאזור ואת השלד הציבורי (כבישים, חנייה, שטחים ירוקים ובנייני ציבור) אשר יתמוך בשימושי הקרקע השונים. מכוח תכנית-אב לא ניתן להוציא היתרי בנייה ויש צורך בהגשת תב"ע למוסדות התכנון על כל חלק שבו רוצים לבצע שינוי או לבנות.

**תכנית בניין עיר (תב"ע):** מסמך בעל תוקף חוקי, שנועד לקבוע את אופן השימוש בקרקע והיקף השטחים המיועדים לבנייה. תב"ע מורכבת משני נספחים עיקריים: תשריט ותקנון. ניתן לצרף אליהם נספחים נוספים, כגון תכנית בניו. תב"ע יכולה להיות על מבנה אחד או על מעט יותר מכך. תב"ע קובעת את ייעוד הקרקע, זכויות הבניה והרבה פעמים גם את מגבלות הבינוי לנושא מספר קומות וקווי בניין.

**תכנית מפורטת:** תכנית שכוללת הוראות מפורטות ברמה ובהיקף שמאפשרים מתן היתרי בנייה. ניתן להכין תכנית מתאר מקומית שכוללת הוראות מפורטות, ובמקרה זה אין צורך בתכנית מפורטת נפרדת. תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מכונות גם "תכנית בניין עיר" (תב"ע)

**תכנית מתאר ארצית (תמ"א):** תכנית שעוסקת בנושאים בעלי חשיבות כלל-ארצית כמו תשתיות חשמל ומים, דרכים ראשיות, שמורות טבע ומיקום היישובים.

**תכנית מתאר מחוזית (תמ"ח):** תכנית שחלה בשטחו של אחד מששת המחוזות (צפון, חיפה, מרכז, ירושלים, תל אביב, דרום) ואשר קובעת הוראות כלליות לגבי ייעודי הקרקע (חקלאות, מגורים, תעשייה וכדומה).

**תכנית מתאר מקומית:** תכנית שחלה בתחום הרשות המקומית או בחלק ממנו ואשר קובעת את ייעודי הקרקע הכלליים (מגורים, תעסוקה, שטחי ציבור וכדומה) ואת אופי הבנייה (גובה המבנים, מספר יחידות הדיור ועוד).

**תכנית:** אותו חלק של המגרש שעליו עומד (או שאותו מכסה) המבנה. תכנית של 40 אחוזים פירושה שהמבנה מכסה 40 אחוזים משטח המגרש.

**תקן 21:** מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים מפרסמת מעת לעת תקנים מקצועיים לעבודת שמאי המקרקעין. תקן שנושא פינוי בינוי אושר ביום 7.11.2012. מטרתו ומהותו של תקן 21 הוא לאזן בין האינטרסים השונים בפניו בינוי. תוצאת עבודתו אמורה להביא לאיזון האינטרסים ול"שיווי משקל כלכלי-תכנוני" בין מוסדות התכנון, היזם והדיירים. האיזון הזה הכרחי, שהרי רק אם כל השחקנים ישיגו את מטרתם בצורה סבירה, המיזם יוכל להתממש. התקן כולל שלושה חלקים - החלק הראשון - בדיקה שמאית כלכלית שמטרתה היא "לבחון האם כמות היחידות זכויות הבנייה בתכנית המוצעת לפינוי-בינוי מהוות תמריץ ראוי ליזם לביצוע העסקה". החלק השני - בדיקת הכדאיות של התמורה לבעלי הדירות - חלק זה מתייחס למצב, שבו נדרשת בחינת כדאיות התמורה אשר יקבלו כלל דיירי המתחם ובדיקה אל מול רווח היזם. מטרת הבדיקה: (1) לבדוק האם הדיירים מקבלים את המינימום הסביר והאם התמורה המוצעת להם כדאית; (2) לבדוק האם חלוקת העושר בין בעלי הדירות ליזם סבירה. התקן מציע, כי לצורך עריכת בדיקה זו יובאו בחשבון תמורות סבירות לדיירים על פי מה שצוין לעיל, ויובאו בחשבון רווח יזמי סביר ומקובל של 25%-30%, כפי שצוין לעיל. החלק השלישי - שומה לדייר הסרבן - חלק זה מתייחס למצב, שבו נדרשת בחינה של סך התמורה המוצעת לדירה פרטנית הקיימת במתחם ביחס לדירות אחרות מסוגה. מטרת הבדיקה לבחון האם שווי דירתו של הדייר הסרבן גבוה משווי דירה אופיינית במתחם והאם העסקה שהוצעה לדייר הסרבן היא כלכלית ומשקפת את תוספת השווי של דירתו, מעבר לדירה האופיינית; אם העסקה אינה כדאית - באילו תנאים היא תיחשב לכלכלית. במילים אחרות: מטרת הבדיקה להעריך האם "דייר סרבן" אכן קופח מבחינה כלכלית בתמורה שהוצעה לו, ביחס לדיירים אחרים.



# המינהלת להתחדשות עירונית רמת-גן

משתדר"גים אתכם ובשבילכם!  
*לא חותמים לפני שאתייעצים*



# צעדים בהתחדשות עירונית

4



התקשרות עם אנשי מקצוע

4

אנשי המקצוע המלווים את הפרויקט, התקשרות הוגנת ולא הוגנת, סוגי התקשרויות, המינהלת להתחדשות עירונית  
חברה מנהלת

בחירת עו"ד

3

תפקיד העו"ד, המלצות בטרם התקשרות, ערבויות ובטחונות

התארגנות

2

איתור צוות מוביל, תכנית פעולה להתארגנות, מיפוי בעלי הדירות ועריכת כנסי דיירים

לימוד הנושא ובדיקה ראשונית

1

הכרת המסלולים השונים, בדיקת היתכנות ראשונית, התייעצות עם אנשי מקצוע





## פרק 2

# התארגנות בעלי הדירות

אם הגעתם לכאן, אז כנראה שאתם כבר יודעים שקיימת היתכנות ראשונית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בבניין שלכם. כלומר, יש היתכנות עקרונית לפרויקט מבחינה תכנונית, כלכלית וחברתית. עכשיו עלינו לגשת לחלק החשוב ביותר בפרויקט:

### תוכן העניינים

1. למה כדאי להתארגן?
2. איתור צוות מוביל.
3. בניית תכנית פעולה להתארגנות.
4. מיפוי בעלי הדירות בבניין.
5. טיפים לעריכת שיחות ראשוניות עם בעלי הדירות.
6. דיירים מיוחדים בתהליכי התחדשות עירונית.
7. מינוי נציגות.
8. עריכת כנסי תושבים.
9. דייר סרבן.
10. כלי עזר.

*לא מותלים לפני שלתיוועצו*  
המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן

## 1. למה כדאי להתארגן?

הבסיס להצלחת הפרויקט שלכם הוא בהתארגנות של בעלי הדירות. יצירת הסכמות בין בעלי הדירות ובניית נציגות חזקה לבניין תאפשר לכם, בעלי הדירות, לקחת אחריות ולהוביל את תהליך ההתחדשות בבניין שלכם. בניית ההתארגנות דורשת עבודה של מיפוי בעלי הדירות, פגישות אישיות, חוגי בית, כנסים והפצת מידע.

על מנת לגשת נכון לתהליך, מומלץ לבנות תכנית עבודה עם איש מקצוע מהתחום החברתי ו/או להיעזר ללא תשלום במינהלת להתחדשות עירונית רמת־גן. **לשלב זה חמישה חלקים מרכזיים:**

- איתור בעלי עניין (כמפורט להלן).
- בניית תכנית פעולה להתארגנות.
- מיפוי בעלי הדירות.
- דיירים מיוחדים בתהליכי התחדשות עירונית.
- מינוי נציגות.

**סדר השלבים עשוי להשתנות בהתאם למובילי התהליך הקיימים, לסוג האוכלוסייה בבניין ולכמות יחידות הדיוור.**

## 2. איתור צוות מוביל

כדי לגשת לתהליך אנו ממליצים תחילה לאתר בעלי עניין נוספים בבניין, כלומר בעלי דירות עם מוטיבציה גבוהה לקידום תהליך ההתחדשות - דיירים שיש להם זמן, אנרגיה וכישורים להוביל את התהליך יחד אתכם. אלה עשויים להיות בעלי דירות פעילים וכן אנשי מקצוע מהתחומים: שמאות, אדריכלות, תכנון, משפט, קהילה, משקיעים - שאינם מתגוררים בבניין או בעלי משפחות צעירות, המעוניינים להרחיב את דירתם כדי שיוכלו להמשיך לחיות בה עם התרחבות המשפחה.

**מומלץ כי בעלי הדירות בצוות המוביל ייצגו את כלל הכניסות בבניין ואת האוכלוסיות השונות המתגוררות בו.**

לאחר שגיבשתם קבוצה קטנה ואיכותית של בעלי עניין מובילים ניתן לצאת לדרך ולבסס את ההתארגנות.

### 3. בניית תכנית פעולה להתארגנות

אנו ממליצים לכם לבנות תכנית פעולה מסודרת אשר תסייע לכם בתכנון שלב ההתארגנות, בקביעת משימות לפי לוח זמנים ובחלוקת האחריות.

את התכנית מומלץ לבנות עם איש מקצוע מהתחום החברתי - קהילתי ו/או להיעזר ללא תשלום במינהלת להתחדשות עירונית רמת־גן. מטבע הדברים זו דוגמה כללית לדרך פעולה אפשרית אחת, כאשר לכל בניין יש להכין ולהתאים תכנית פעולה ייחודית, התואמת את הנתונים של אותו בניין. בכתיבת התכנית ניתן להיעזר בעובדת קהילתית להתחדשות עירונית מטעם המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית רמת־גן או בצוות קשרי קהילה במינהלת להתחדשות עירונית.



רחוב הנהר 4

## דוגמה לתכנית פעולה להתארגנות

### רקע

כתובת המתחם

---

מספר יחידות הדיור

---

מספר כניסות

---

כמה בעלי דירות מתגוררים במתחם:

---

### מיפוי ראשוני של בעלי הדירות

כמה גרים במתחם?

---

פילוח מצב משפחתי

---

פילוח גילאים

---

### צוות מוביל

שם	מספר דירה/כניסה	טלפון

### חשיפת היוזמה לבעלי הדירות

מה עושים?	עד מתי?	מי אחראי ביצוע?
שליחת מכתבים		
פגישות אישיות		
מפגש בעלי דירות לפי כניסות/בניינים/כנס של כלל בעלי הדירות		
סיכום התקוות והחששות של תושבי המתחם		

## 4. מיפוי בעלי הדירות בבניין

### בשלב זה תצטרכו לקיים שיחות אישיות עם כל בעלי הדירות.

אך לפני שתוכלו לעשות זאת, עליכם לאתר את בעלי הדירות ואת פרטי ההתקשרות עמם.

השלב הראשון והפשוט ביותר הוא לפנות לוועד הבית (אם קיים בבניין שלכם). אם אין ועד בית, אפשר לפנות אל מי שמשלם למנקה או לחברת החשמל או לדייר ותיק, שמכיר את מרבית בעלי הדירות. בדרך כלל, משיחה זו תוכלו לקבל הרבה מידע.

בכל מקרה, מומלץ להוציא נסח טאבו של הבניין ולהשוות אותו עם המידע שיש ברשותכם. פעמים רבות, ישנם מספר בעלי דירות שקשה יותר לאתרם - חלקם נמצאים בחו"ל ולחלקם פרטים לא מעודכנים. אל תתנו לעובדה זו לעכב אתכם. התחילו בשיחות עם יתר בעלי הדירות ונסו לאתר אותם במקביל.

### לשיחות האישיות מספר מטרות:

- היכרות, יצירת קשר אישי.
- היכרות עם הצרכים והרצונות של בעלי הדירות.
- מסירת מידע על הפרויקט.
- איסוף תגובות ראשוניות לפרויקט: פחד, כעס, התלהבות, תמיכה, אדישות.
- איתור בעלי דירות פוטנציאליים ונוספים, המעוניינים להצטרף להובלת הפרויקט. גם אם יש לכם כבר קבוצה מובילה, תמיד טוב לאתר בעלי דירות נוספים שיכולים לסייע. השחיקה בנציגות היא גדולה ובשלבים רבים בתהליך רצוי להיעזר בכוח עזר.

שלב זה לוקח זמן ודורש כוחות. חלקו את האחריות לפגישות בין חברי הנציגות, כך שכל נציג יגיע לבעלי הדירות הקרובים אליו ביותר. אם יש בעלי דירות שהם אנשים עם מוגבלות (נכים קשים, פגועים נפשית, קשישים סיעודיים, וכדומה), אנו ממליצים שלא לפנות אליהם ישירות, אלא להתייעץ קודם לכן עם הגורמים המתאימים בלשכת הרווחה המקומית.

*לא מותלים לפני שלתייעצים*  
המינהלת להתחדשות עירונית רמת'גן



## 5. טיפים לעריכת שיחות ראשוניות עם בעלי הדירות

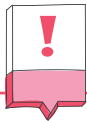
### א. כללי

כדי להבין כיצד בעלי דירות אחרים בבניין מתייחסים לאפשרות של התחדשות עירונית, מומלץ להבין את **הצרכים** של בעלי הדירות והבניין כולו בהקשר להתחדשות העירונית.

**הצרכים** הם הסיבות האמתיות המניעות אותנו, החששות שלנו מהפרויקט והשאיפות שלנו. לדוגמה, צרכים מפרויקט של התחדשות עירונית עשויים להיות תקווה להתקדמות כלכלית, רצון להישאר בדירה בגלל גיל מבוגר, השבחת הנכס, ועוד.

**עמדות**, לעומת זאת, הם הדברים שאנשים אומרים שהם רוצים, דרישות ותנאים שהם מעלים. לדוגמה, עמדה עשויה להיות "אני לא מעוניין / אני לא מוכן להתחדשות עירונית בבניין שלנו".

פעמים רבות, הצרכים סמויים, נמצאים מתחת לפני הקרקע, אך אם נברר אותם לעומק, נוכל להבין טוב יותר את התפיסות של בעלי הדירות לגבי אפשרות של התחדשות עירונית. כדי להבין את הצרכים, מומלץ להשתמש בשאלות פתוחות, כגון: מה חשוב לך? מה היית רוצה לשמר? לשנות?



**זכרו!** זהו שלב ראשוני ולכן אין להירתע מחששות, מקושיות ומאתגרים שבעלי דירות אחרים מעלים. להיפך - היתרונות והחסרונות שבעלי הדירות חשבו עליהם מאפשרים לך להעריך את הפרויקט. חוסר עניין הוא לא בהכרח גורם מפריע, אלא הזדמנות לשמוע נקודות מבט נוספות ולבחון אותן.

### ב. פתיחה בלתי פורמלית

חשוב מאוד שאנשים ירגישו חיבור אליכם ברמה הבין-אישית ויסמכו עליכם. לכן, מומלץ לפתוח את השיחה בצורה בלתי פורמלית. אם אתם כבר מכירים, אפשר לדבר על מכנה משותף או למצוא מכנה משותף חיצוני באדם או בבית ולדבר עליו. אם יש לכם חברויות קיימות, רצוי להסתמך עליהן.

### ג. התעניינות

התעניינו באדם שמולכם. שאלו אותו על עצמו בצורה נעימה ולא חטטנית. שאלו אותו מה מפריע לו בבניין. זו שאלה מצוינת, שתמיד פותחת שיחה. שאלו אותו מה הוא אוהב; מה החלומות או התקוות שלו לעצמו, לדירה שלו ולבניין. יכול להיות שבתשובה לשאלה זו יהיה המפתח לחיבור שלו לפרויקט.

### ד. התאמות

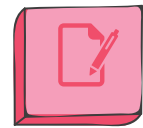
- התאימו את הצגת יתרונות הפרויקט לאדם שמולכם.
- הציעו מעלית - למי שמתקשה לעלות במדרגות.
- חדר נוסף - למשפחה צעירה, שרוצה להמשיך לגדול בבניין.
- חנייה - לבעלי רכבים.

## ה. מהלך מומלץ של שיחה

- א. היכרות אישית.
- ב. איסוף פרטים אישיים.
- ג. בירור תקוות, חלומות, חששות, התלבטויות איומים ושאלות לא פתורות. פעמים רבות, אנשים מעלים את האתגרים ביחד או לפני התקוות - וחשוב לתת לכך מקום מוקדם, בצורה רגועה וגם לזכור - זה לא דבר רע. זו הדרך שלנו ללמוד את הנושא, אולי יש חששות ששווה לחשוב עליהם ביחד. זכרו: הצפת השאלות אינה איום, היא מקדמת אותנו.
- ד. הצגת הרעיון להתחדשות והמוטיבציות אליו.
- ה. הקשבה לתגובה - רושמים חששות, תקוות ואיומים שעולים במהלך השיחה.

## ו. היערכות מוקדמת

**ציוד נדרש:** שאלון לפרטים אישיים, דפדפת (פלייר) עם מידע בסיסי על התחדשות עירונית ועל הרעיון, פנקס ועט.



**זמן מוערך:** 15 - 40 דקות. תלוי מאוד באדם שעמו נפגשים.



**תיאום מראש:** לפני שעוברים בדירות מומלץ לשלוח מכתב לבעלי הדירות שמספר מעט על הרעיון ומודיע כי בזמן הקרוב תעברו בין בעלי הדירות במועד קבוע מראש. כך אנשים יכולים להיערך לקראת בואכם. רצוי לפרסם גם פרטי התקשרות שלכם, כדי שהיוזמה תבוא גם מהדיירים. עוד מומלץ להשיג טלפונים של בעלי הדירות ולערוך שיחות מקדימות בטלפון, שבהן תקבעו פגישות אישיות. בדרך כלל זו דרך נעימה יותר ונוחה יותר מאשר דפיקה מקרית בדלת.



## ז. התמודדות עם התנגדויות

ייתכן ותתקלו באנשים שמתנגדים לפרויקט. ההתנגדות יכולה לנבוע מכמה גורמים. התנגדות לפרויקט עצמו - אנשים שלא מעוניינים בפרויקט ויש להם התנגדות עקרונית לכל תהליך, התנגדות לתהליך שמתנהל בבניין - אנשים שלא מרוצים מהתמורות או מסוג הפרויקט, והתנגדות מתוך חוסר ידע וחוסר בהירות לגבי התהליך. תנו להתנגדות מקום. טבעי שאנשים יחוש התנגדות. לעתים, לאחר שמפנים לה מקום היא מתפוגגת. הביעו הזדהות עם החששות. ורק לאחר שהקשבתם בסבלנות - הגיבו, תוך התייחסות לחששות, שאולי ניתן להרגיעם. זכרו: לא חייבים בהכרח לתת מענה. לפעמים, בייחוד בשלבים הראשונים, אין מענה. אפשר להעביר מסר שהמטרה כאן משותפת - לנסות למקסם את המצב הטוב לכולם. הדגישו, כי החששות חשובים ויש להם מקום. אבל כרגע, בשלב זה, אנו מרכזים את כולם, כדי שנוכל ביחד ללמוד אותם ולהבין כיצד פועלים בצורה הנכונה ביותר. הטיפול בחששות יעשה בסיוע אנשי המקצוע בשלבי המשא ומתן מול היזמים, הקבלנים וכדומה.

- הסבירו לאנשים שיש להם שליטה על תהליך: זהו תהליך משותף לכולנו. כולם יוכלו להשפיע עליו.
- רשמו את הדברים שעולים בשיחה והבטיחו להתייחס אליהם.
- הציעו לאנשים להצטרף להובלה אם הם מביעים עניין. למי שחשוב לו להיות חלק - תנו תפקיד.
- מעבר להובלה, יש הרבה תפקידים קטנים יותר, כמו, למשל, תחזוקת עמוד פייסבוק/ אתר אינטרנט. מומלץ בשלב הזה לשאול באופן ישיר אם יש משהו שהם היו רוצים ויכולים לעשות ולא להמתין שהם יביעו עניין.

## 6. דיירים מיוחדים בתהליכי התחדשות עירונית

בבניינים רבים העומדים בפני התחדשות עירונית ישנם דיירים שעבורם תהליכים אלה מהווים אתגר משמעותי, בין היתר, קשישים, בעלי מוגבלויות ודיירי דיור ציבורי. תדריך זה מפרט את הפערים הקיימים ומציע דרכי התמודדות עבורם כשכנים וכנציגים. יש לציין שבנקודת זמן זו אין טעם "לשכנע" אלא להקשיב ולהבין את המצב הספציפי של כל דייר, ואת הפתרונות האפשריים עבורו.

### א. הנגשת מידע

- העברת המידע בדרכים שונות שנגישות לכולם (מודעות בתיבות הדואר, טלפון, פגישות עדכון תקופתיות, מייל, SMS, קבוצת WhatsApp וכדומה).
- העברת פרטי קשר של הנציגים, להוות כתובת לשאלות.
- קביעת כנסים בזמנים ומקומות שנוחים לכלל האוכלוסיות.
- דיבור ברור וחזק בכנסים (לעיתים יש צורך בהגברה).
- אם יש צורך מומלץ לתרגם את המידע הכתוב לשפות שונות.

### ב. ייצוג

הנציגות צריכה לכלול ולייצג את מגוון האוכלוסיות במתחם (תומכים בפרויקט, מתנגדים וחוששים) ולקדם את רצונותיהם וצרכיהם של כלל הדיירים בבניין, בכלל זה קשישים, דוברי שפות שונות, בעלי מוגבלויות וכדומה.

### ג. פיתוח פתרונות מותאמים לצרכים שונים של דיירי הבניין

במסגרת כתיבת החוזים ודאגה לכלל הדיירים ניתן למצוא פתרונות שעונים על הבעיות השונות. פתרונות כאלו יכולים להיות ליווי אישי ומקיף בכל שלבי המעבר לדירה החלופית, מנגנון להורדת עלויות תחזוקה ואפשרויות בחירה בין תמורות שונות כגון קבלת דירה קטנה יותר ויתרת שווי הדירה בכסף; מעבר לדיור מוגן; אפשרויות שדרוג הדירה בהנחה ועוד.

### ד. זכויות אוכלוסיות מיוחדות

**קשישים** - דיירים קשישים פטורים מתשלום דמי תחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים אחרי החזרה לדירה החדשה, בתנאי שהם עומדים בכל הקריטריונים הבאים:

- הגיע לגיל פרישה.
- מקבל גמלה על פי חוק הבטחת הכנסה.
- מתגורר בדירה.
- זוהי דירתו היחידה.
- בלבד שעלויות התחזוקה החדשות גבוהות מהעלויות טרם ביצוע הפרויקט. (על פי סעיף 19 (ב), עמ' 1243, בחוק להתחדשות עירונית).

כמו כן, ניתן לבקש פתרון דיור בבית אבות או בדיור מוגן או דירה חדשה קטנה מזו של שאר הדיירים וקבלת יתרת שווי דירה חדשה בכסף מזומן.

**דיור ציבורי** - החברות המשכנות הן בעלות הדירה של שוכרי הדיור הציבורי ולכן הן חותמות על חוזה מול היזם, ולא הדיירים עצמם. החברה המשכנת אחראית לתת מענה לדיירים בכל שלב בפרויקט.

דייר דיור ציבורי הינו דייר מוגן ובפניו כמה אפשרויות:

1. חזרה לבנין החדש - שכר הדירה ועלויות התחזוקה יישארו כשם שהיו טרם ביצוע הפרויקט (סעיף 18, א, 1, עמ' 1243) בכפוף לשיעורים והתנאים שקבע השר.
2. מעבר לדירת דיור ציבורי אחרת.
3. מעבר לדיור מוגן, על פי כללי משרד הבינוי והשיכון.

**בעלי מוגבלויות** - כאשר בעל הדירה או אדם המתגורר עמו הינו בעל מוגבלות על היזם להציע לו דירה מותאמת לצרכיו ונגישה הן בדירה החדשה והן בתקופת הבנייה. בעל דירה כזה שלא הוצע לו פתרון מתאים, זכאי לסרב לפרויקט ולא להיחשב "דייר סרבן".



רחוב איתמר 16 יום/לילה

## 7. מינוי נציגות דיירים

### א. מהי נציגות דיירים?

נציגות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית, הינה גוף אשר נבחר על ידי הדיירים והוסמך לייצג את האינטרסים שלהם מול היזם, הרשויות והגורמים המקצועיים ולפעול לקידום הפרויקט. תפקיד הנציגות הוא לשמור על האינטרסים של כל בעלי הדירות ולהבטיח הליך יעיל ככל הניתן. הנציגות צריכה לשמור על תקשורת שוטפת עם בעלי הדירות ולפעול בשקיפות מלאה וכך לייצג את ציפיותיהם ואת צרכיהם. בנוסף, על הנציגות להיות אחראית על בחירת האנשים המתאימים שיעבדו עבור קידום הפרויקט שלכם. את הנציגות מומלץ למנות באסיפת בעלי הדירות, כשלב הבא בקידום הפרויקט. במתחמים גדולים ניתן לקיים מספר אספות ולמנות נציג לכל בניין או כניסה.

### ב. תפקידי הנציגות

- לאסוף מידע, ללמוד ולהתייעץ עם מומחים נוספים.
- לגבש תכנית עבודה מסודרת.
- לקיים הליך מוסדר ומעמיק של בחירת אנשי מקצוע מלווים.
- לערוך מכרז לבחירת יזם, ספק ו/או כל הליך בחירה מוסדר אחר.
- ללוות את תהליך המשא ומתן וההתקשרות החוזית לצד העורך דין שייבחר.
- לעדכן באופן שוטף את בעלי הדירות על ההתקדמות ולערוך כנסים רחבים בנקודות משמעותיות במהלך הפרויקט.
- לאסוף מידע על צרכים מיוחדים ושוטפים, על בעיות ושאלות מכל בעלי הדירות ולהבטיח מענה הולם במשך כל תקופת הבנייה ולא רק בעת ההתקשרות החוזית.
- לדאוג לתיעוד מסודר של ישיבות ומפגשים.
- לייצג בנאמנות את האינטרסים של כלל הדיירים בפרויקט.

### מה הנציגות אינה יכולה לעשות?

- הנציגות אינה יכולה לחתום על חוזים והסכמים בשם בעלי הדירות.
- הנציגות אינה מחליפה עו"ד מטעם הדיירים ואת יתר בעלי המקצוע.

### חברי הנציגות יכולים למנות צוותים ייעודיים לטיפול בתחומים שונים, למשל:

- **מנהל הנציגות:** קובע פגישות, שולח הזמנות לכולם, שולח דוא"ל לוועד, מרכז את הפגישות.
- **אחראי על התקשורת בין הוועד לכלל בעלי הדירות:** מעדכן את בעלי הדירות על ההתפתחויות בתהליך. מפתח ערוצי תקשורת נוחים **לעדכון שוטף ושקוף** (בין היתר, מומלץ להקים אתר אינטרנט ו/או קבוצה סגורה בפייסבוק ו/או ב WhatsApp וליצור רשימת תפוצה במייל, אך אין לשכוח את הדיירים שאינם נגישים למחשב).
- **צוות הסברה וקשר עם בעלי דירות:** צוות זה עובד מול כל בעלי הדירות, עובר ביניהם באופן שהנציגות תחליט, מלקט מידע ופרטי התקשרות, מטפל בבעיות ובהתנגדויות. הצוות לא רק מטפל בבעיות, אלא אוסף שאלות, צרכים והצעות ומעבירם לנציגות.
- **צוות התקשרויות וחוזים:** עובד מול אנשי המקצוע והיזמים/קבלנים בתחום.

## ג. איך בוחרים את חברי הנציגות?

למרות תפקידיה הרבים של הנציגות, חשוב לשמור עליה צרה כדי שתהיה יעילה. הנציגות מונה בדרך כלל בין 5% ל-10% מבעלי הדירות בבניין. יש לדאוג לייצוג של קבוצות אוכלוסייה שונות, כדי ליצור אמון אצל בעלי הדירות ולמנוע חשדנות סביב אינטרסים אישיים. אם מדובר במתחם הכולל מספר בניינים, או בניין מרובה כניסות, רצוי להבטיח שיהיה לפחות נציג אחד לכל בניין/כניסה.

מאחר שההתחדשות היא תהליך ארוך טווח הכרוך בהחלטות מרובות, מומלץ במתחמים גדולים לבנות "נציגות הדרגתית", כלומר: נציגות ברמת הכניסה, ברמת הבניין וברמת המתחם. הדבר עשוי להקל על העברת המידע באופן שוטף וכן לאפשר לנציגות כולה לפעול כקבוצת כוח גדולה כאשר יש בכך צורך, או לאפשר לבחון נושאים ייחודיים לקבוצה מסוימת בצורה חסכונית ומהירה יותר.

הנציגות נבחרת באסיפה רשמית של בעלי הדירות, בהתאם להוראות תקנון הבית המשותף והוראות הדין הרלוונטיות. יש להודיע על קיום האסיפה במועדים הנדרשים לפי תקנון הבית המשותף והוראות הדין, ובהיעדר הוראות לא פחות מארבעה ימים לפני קיומה ועדיף אף יותר מכך. יש לתלות הודעות על קיום האסיפה במקום בולט, למשל על לוח המודעות בכניסה (מומלץ לצלם כתייעוד). ההודעה צריכה לכלול את מועד קיום האסיפה, מיקומה וסדר היום (בחירת נציגות לייצוג דיירי המתחם בפרויקט התחדשות עירונית). בנוסף לכך, רצוי להבטיח, באמצעות הטלפון או באמצעות שוכרי הדירות, שבעלי דירות שאינם מתגוררים במקום יודעים על קיום האסיפה. חשוב להבהיר לבעלי הדירות שנכוחתם חיונית, שהרי הנציגות שתיבחר תייצג גם אותם.

כל מי שמעוניין מבעלי הדירות להציג את מועמדותו לנציגות יכול לעשות כן, בתנאי שהוא מוכן לקחת על עצמו את האחריות הנגזרת מהתפקיד ולהקדיש את הזמן הנדרש לכך. הנציגות תיבחר בהצבעה דמוקרטית. יש להקפיד לרשום פרוטוקול המפרט את ההחלטות והנוכחים. בתחילת הישיבה מוצע לבחור את יו"ר הישיבה אשר ירשום את הדברים בפרוטוקול ויאשר אותו בחתימתו.

## עקרונות פעולה והמלצות

- עוצמתה של התארגנות: כאשר אתם פועלים יחד אתם חזקים יותר וגדל הסיכוי למימוש תכנית המיטיבה עמכם.
- חשיבות ההתקשרות עם אנשי מקצוע: בחרו היטב אנשי מקצוע מיומנים ואיכותיים, שילוו אתכם בשלבים השונים.
- סבלנות: התחדשות עירונית היא "ריצה למרחקים ארוכים". חשוב לשמור על הסבלנות ולהיות מעורבים ככל האפשר בשלבים השונים בדרך.
- מידע: ככל שיהיה בידיכם יותר מידע רלוונטי, תוכלו לעמוד על זכויותיכם בתהליך ולהשפיע במסגרת האפשרויות הקיימות.
- הנציגות יכולה להשתנות במהלך השנים - אנשים פורשים ואחרים נבחרים במקומם.
- הגעה להסכמות: תמיד רצוי לנסות למצוא את הדרך להגיע להסכמה. התנגדויות עשויות לשמש כלי להרחבת נקודת המבט, אך הקשבה וניסיון מסייעים למצוא פתרונות מוסכמים והן מיטיבות את התהליך ומפשטות אותו. שימרו על תקשורת מכבדת ופתוחה, שבמסגרתה יישמעו כל הצרכים ויעשה המרב למציאת עמק השווה בין בעלי העניין השונים.
- עדכון: הקפידו על עדכון שוטף של כל פעילות הנציגות לכלל בעלי הדירות.
- קבלת החלטות: החלטות מתקבלות בישיבות מסודרות. יש לתעד בסיכומי דיון את ההחלטות ולהפיץ את המסמך לכל הדיירים.
- פעילות הנציגים חייבת להתבסס על התחייבות לשקיפות מלאה, לאמינות וליושר. כדי לשמר אמון ושקיפות לאורך זמן, מומלץ לבנות הסכמות ברורות בין הוועד הנבחר לבין דיירי הדירות כבר בתחילת הדרך לגבי העברת המידע הנדרש.

- אין לקיים פגישות עצמאיות או פרטיות עם מי מהגורמים ללא ידיעת כלל חברי הנציגות.
- על מנת שניתן יהיה להגיע למימושו של פרויקט יש להבין כי החלטות הנציגות הנבחרת מחייבות את כלל הדיירים.

#### **ד. התחייבות חברי נציגות הבית המשותף**

אחרי שהנציגות נבחרה היא מתחייבת לפעול למען בעלי הדירות ובשקיפות מלאה - מצורך טופס לדוגמה להתחייבות חברי הנציגות בבית המשותף. (הטופס באתר משרד השיכון).

#### **אנו, החתומים מטה, מתחייבים בפני תושבי הבית המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:**

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מירב האינטרסים והדעות השונות בבית המשותף.
2. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו תוך מתן מענה מיטבי לצרכים והרצונות של מרבית בעלי הדירות בבניין.
3. להימנע מיצירת קשר כלשהו עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי שלא במסגרת נציגות הבית המשותף.
4. להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרות אישיות באופן שאינו שקוף.
5. להצהיר באופן פומבי, ובפרט בפני יתר בעלי הנכסים ובפני מנהל הפרויקט, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין ובעלי הנכסים בו אודות התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
7. לתפקד כגוף מתווך הפועל להפצה של מידע וסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל לקבלת החלטות משמעותיות בשם בעלי הדירות בבניין.
8. לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות כל 3 שנים, ו/או לפעול לבחירות מחודשות.

שם הנציג	מספר תעודת זהות	טלפון

## ה. דוגמאות לכתב מינוי והסמכה לנציגות בניין

### טופס א' לדוגמה - הסמכת נציגי הבית המשותף והתחייבותם כלפי התושבים

שם	_____ (הח"מ)
תעודת זהות	_____
מספר דירה	_____ בבניין
מתגורר בכתובת	_____
מאשר/ת את מינויים של:	_____
	_____

לנציגות בעלי הבתים בבניין ברח' \_\_\_\_\_ לקידום פרויקט התחדשות עירונית בבניין. נציגים אלה מוסמכים על ידינו ומטעמנו לשמש כנציגי הבניין מול כל הגורמים הרלוונטיים.

יובהר כי אין בכתב מינוי זה כדי לגרוע מהזכות החוקית של בעל הנכס.

*לא זותאים לפני שאתייעצים*  
המינהלת להתחדשות עירונית רמת'גן



## טופס ב' לדוגמה - הסמכת נציגי הבית המשותף והתחייבותם כלפי התושבים (טופס מתוך אתר משרד השיכון).

ישוב:

רחוב:

מספר בניין:

### הסמכת נציגי הבית המשותף:

אנו, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את בעלי הדירות המנויים להלן לשמש כוועד מייצג לטובת סיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבניין זה ויפעלו בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות לטובת ועבור התושבים.

הנני מודיע/ה בזאת שכל הצעה ו/או תכנית ו/או הסכם הנוגע לבניין יובא לאישורי בכל מקרה. אין לראות בחתימתי על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר.

כתב מינוי והרשאה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית המשותף. כתב התחייבות והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום הבחירות הבאות.

### לראיה באנו על החתום:

שם הנציג	מספר תעודת זהות	טלפון	חתימה
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

## 8. עריכת כנסי תושבים

כנסי תושבים הם כלי יעיל לשיתוף ויידוע בעלי הדירות בהתקדמות התהליך. את הכנסים מארגנת נציגות הדיירים הנבחרת והם חלק מתפקידה כנציגות שאמונה על שיתוף כלל בעלי הדירות. כנס תושבים הוא כלי בעל עוצמה רבה, שעשוי לקדם מאוד את התהליך. אתם מוזמנים להתייעץ בנושא עם העובדות הקהילתיות להתחדשות עירונית או עם צוות קשרי קהילה במינהלת להתחדשות עירונית.

### א. מדוע אנחנו מקיימים כנסי תושבים?

**תחושת שייכות:** אנשים אוהבים להרגיש שייכים למשהו גדול. זה נותן לנו תחושת ביטחון ובעיקר מזכיר לנו שאנחנו לא לבד ושנחנו חלק ממשהו.

**בניית שותפות:** כנס הוא דרך מצוינת לייצר אווירה של שותפות בין בעלי הדירות. שותפות זו היא הבסיס לפרויקט מוצלח. נוכל לנצל את הכנס כדי להעמיק את הקשרים בין בעלי הדירות ואת האמפתיה ביניהם. ייתכן שחלק מבעלי הדירות יצטרכו לעשות פשרות בהמשך הדרך ותחושת הסולידריות ביניהם תתרום מאוד כדי לאפשר זאת.

**יצירת שיח ובניית הסכמות:** כנס עשוי לסייע לנו ביצירת שיח בין בעלי הדירות. דיון מכבד ופתוח בין האנשים עשוי להסיר התנגדויות וחסמים ולרכך דעות קיצוניות.

**תחושת שליטה בתהליך:** כנס חשוב לפעמים גם כדי לייצר לאנשים את התחושה שיש להם כוח להשפיע על התהליך והם שותפים אליו ולא מודרים ממנו. בפגישות אישיות אנשים חשים שהם עומדים לבד מול תהליך גדול. התחושה שיש לי, כבעל דירה, שותפים שסייעו לי לשמור על האינטרסים שלי מקנה ביטחון ותחושת שליטה.

**ביסוס הנציגות:** כנס בעלי הדירות מהווה הזדמנות חשובה לנציגות להוכיח את עצמה ולבסס את אמון כלל בעלי הדירות בהובלתה את התהליך. ארגון נכון של כנס עשוי לחזק את אמון בעלי הדירות במייצגים אותם בתהליך ובכך יימנעו קשיים בהמשך.

### ב. מתי נארגן כנס?

- כאשר אנחנו רוצים להביא נושא לדיון עם כלל בעלי הדירות ולשמע את דעתם.
- בשלבים משמעותיים בתהליך - כדי לציין יחד התקדמות משמעותית.
- כשאנחנו רוצים להפגיש את בעלי הדירות עם אנשי המקצוע שעובדים איתנו בתהליך ולהגביר את האמון בהם.

### ג. מתי לא נארגן כנס?

- כאשר אנחנו רוצים לתת ידע ומידע: יש דרכים אחרות, מגוונות ויעילות בהרבה לעשות זאת.
- בשלבים המאוד ראשוניים: תהליך התחדשות עירונית מציע שינוי גדול ומאיים על כל אחד מבעלי הדירות. יש שיראו זאת כהזדמנות ויש שיראו זאת כאיום עליהם. האיומים משתנים מאדם לאדם, בהתאם לגילו, למצבו המשפחתי, למצבו הכלכלי, ועוד. מפגש עם שינוי כזה, לראשונה בכנס, יכול להפוך את האיום לגדול עוד יותר - "זה קורה איתי או בלעדי ולא שומעים אותי". כשאנשים מרגישים כך הם עשויים להיות אגרסיביים. בפגישה אישית קל הרבה יותר להתמודד עם התנגדויות, לתת הסברים מרגיעים ולמצוא פתרונות מספקים. גם אם לא הצלחנו לפוגג את ההתנגדות, נדע לצפות אותה ולהתמודד איתה מראש.

## ד. איך מארגנים כנס מוצלח?

כנס מוצלח יתן מענה לשתי תחושות בסיסיות אצל המוזמנים אליו: שייכות ומשמעותיות. אם תחושות אלו יתקיימו תגדל המחויבות לתהליך ולכך בעצם אנחנו מכוונים.

- **שייכות:** הכנס צריך לתת לאנשים תחושה שהם חלק מתהליך מקצועי, צודק ומוצלח ושיש להם שותפים ושכנים ראויים.
- **משמעותיות:** על הכנס להעניק לאנשים תחושה שהם משמעותיים בתוך התהליך, שקולם נשמע גם אם הם אינם צועקים. כאשר אנשים ירגישו שזה התהליך שלהם אמנם יגדל.

### איך עושים זאת?

- יוצרים **אווירה** נעימה, מכבדת ומקרבת, המאפשרת גם מפגש בלתי פורמלי בין המשתתפים.
- נפגשים במקום המאפשר מפגש אמיתי (לא באולם כנסים, שבו יושבים בשורות).
- משתדלים להיפגש במקום קרוב ומוכר, למשל חצר משותפת, דירה של אחד השכנים, מרכז קהילתי קרוב, או פארק ליד הבית.
- נותנים שם/סלוגן לפרויקט. ניתן אפילו להשתמש בגימיקים, כמו הדפסת חולצות, כובעים, מגנטים ליצירת תחושה של אחדות וגאווה יחידה.
- מבקשים להביא כיבוד - אין כמו אוכל לקרב לבבות.
- מחלקים תגי שם בכניסה - כך אנשים גם רואים שזכרו אותם וגם יכולים להכיר אחד את האחר ביתר קלות.
- מרבים להשתמש במעגלי דיון ושיח, אך דואגים שבמהלך הכנס תינתן לכולם הזדמנות להשמיע דעות ולשמוע אחרים.
- אם מציגים חומרים עושים זאת בצורה נגישה ופשוטה, כך שכל אחד יוכל להבין.

**אנחנו ממליצים להסתייע באנשי מקצוע מתחום הקהילה בהכנת הכנס.**



## ה. תיעוד

חשוב מאוד לתעד את הכנס ואת הנאמר בו. אחרי הכנס יש לפרסם פרוטוקול עם רשימת נוכחות, ולחלק אותו לכלל בעלי הדירות. דבר זה תורם לתחושה שלוקחים ברצינות את הדברים הנאמרים. כמובן שניתן גם לפרסם מפרסמים תמונות באתר / בפייסבוק (קבוצה סגורה) / קבוצת WhatsApp.



## 9. דייר סרבן

### א. מיהו דייר סרבן?

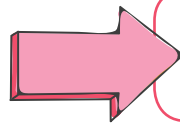
בעל דירה בבניין המשותף אשר מונע ביצוע פעולות ברכוש המשותף, ואינו מאפשר להשיג את הרוב הדרוש לשם ביצוע העבודות. לעיתים ניתקל בדיירים שמסרבים להצטרך לפרויקט מכל מיני סיבות. החוק מבחין בין סירוב סביר לבין סירוב לא סביר.

### מהו סירוב סביר?

- עסקת הפינוי - בינוי אינה כדאית כלכלית.
- לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש.
- לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי - בינוי.
- קיימות נסיבות אישיות מיוחדות.
- לא הוצעו לבעל דירה עם מוגבלות או בן משפחתו המתגורר עמו דירה המותאמת לצרכיו.

### ב. אחוזי הסכמה מינימאליים נדרשים לצורך ביצוע הפרויקט

על מנת לבצע פרויקט התחדשות עירונית (תמ"א 38 או פינוי בינוי) יש צורך בהסכמה של 100% מבעלי הדירות ולכן כדאי לשאוף ולהשיג הסכמה רחבה ככל הניתן. דייר יחשב כדייר סרבן לאחר שהושג הרוב הנדרש לשם ביצוע עבודות ברכוש המשותף.



**רוב מינימלי לביצוע פרויקט תמ"א 38 - 67% מבעלי הדירות**  
**רוב מינימלי לביצוע פרויקט פינוי בינוי - 80% מבעלי הדירות**

*לא מותלים לפני שלתייעצים*  
 המינהלת להתחדשות עירונית רמת'גן

## א. טבלת הסכמות נדרשות לפרויקטים של התחדשות עירונית \*

מה אפשר לעשות?			אחוז ההסכמה
פינוי בינוי	תמ"א 38/2	תמ"א 38/1	
לפנות למינהלת להתחדשות עירונית לקבלת נוהל סיוע לתושבים, ללא מחויבות מצד הדיירים.			51%
		ביצוע עבודה ברכוש המשותף, אשר אינו מהווה הרחבת דירה או בניית דירה	51%
		ביצוע עבודה ברכוש המשותף אשר כולל הרחבת דירה. חיזוק הבניין ותוספת בנייה עד 25 מ"ר.	60%
ניתן להגיש תב"ע		ל"ר	50% מכל בנין ו- 60% מכלל המתחם
למנות שמאי פינוי בינוי לבדיקת כדאיות כלכלית		ביצוע עבודה ברכוש המשותף אשר כולל בניית דירות חדשות והוצאת חלקים מהרכוש המשותף - אם יש הסכמה של 67% ניתן לפנות למפקח על הבתים המשותפים	67% מהדירות + 67% מהרכוש המשותף
להגיש תביעה כנגד הדייר הסרבן	ביצוע עבודות ברכוש המשותף שמטרתן הריסת הבניין והקמת בנין חדש - אם יש רוב של 80% ניתן לפנות למפקח על הבתים המשותפים.		80% מכלל הדירות + 75% מהרכוש המשותף + 66.67% מהדירות בכל בית משותף במקבץ (חריג לבית שבו 4-5 דירות) + 66.67% מהרכוש המשותף בכל בית משותף במקבץ.
לבצע את הפרויקט	לבצע את הפרויקט	לבצע את הפרויקט	100%

\* הנתונים והמידע המופיעים בטבלה הם מידע כללי ותמציתי בלבד הניתן כשרות לתושב. אין להסתמך עליהם כמידע ממצה לצורך פעולה כלשהי ואין הם תחליף לקריאת הוראות החוק במלואן ולהתייעצות עם יועץ משפטי הבקיא בתחום ומכיר את העובדות הרלוונטיות לכל מקרה ומקרה. אין באמור בטבלה זו כדי להקים כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המינהלת להתחדשות עירונית.

## ב. מה עושים במקרה של דייר סרבן?

### תמ"א 38

כאשר מושג הרוב הנדרש ניתן לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך דיון ואישור הפרויקט. המפקח רשאי לאשר את ביצוע העבודה ללא אישור הדייר הסרבן כאשר יש מעל שני שלישי בעלי דירות שמעוניינים בפרויקט. במקרה של תמ"א 38/2 הריסה, אזי על פי סעיף 5א' בחוק יש צורך ברוב של 80% בכדי לפנות אל המפקח. "ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; **ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו**" (מתוך חוק המקרקעין [חיזוק בתים משותפים בפני רעידות אדמה], תשס"ח - 2008).

### פינוי בינוי

לפי החוק, במקרה של רוב מיוחס של בעלי הדירות (80%) ניתן יהיה לתבוע בניזקין את הדייר הסרבן. כלומר, בעלי הדירות המעוניינים בפרויקט יוכלו לתבוע את הדיירים המסרבים בגין נזיקין. החוק קובע אחריות בניזקין בשל סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת פינוי - בינוי. החוק נועד להתמודד עם תופעת אי התממשותן של עסקאות פינוי - בינוי, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות המעוניינים בעסקה, וזאת בשל התנגדות בלתי סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות (מוסדר בחוק פינוי בינוי (פיצויים), תשס"ו - 2006).

**בניית נציגות**

מה עושים?	עד מתי?	מי אחראי ביצוע?
איתור נציגים פוטנציאליים וקיום שיחות מקדימות		
פגישות בכל כניסה/ בכל בניין לבניית הסכמה סביב הנציגות ואיתור חוזקות נוספות		
כנס לאישור פורמלי של הנציגות המוסמכת		

**בניית מגנוני שיתוף הציבור ושקיפות**

מה עושים?	עד מתי?	מי אחראי ביצוע?
הפצת דוא"ל אחת ל_____		
אתר		
עמוד פייסבוק / קבוצת WhatsApp		
הגדרה ברורה של אנשי קשר שתפקידם לקבל פניות מבעלי הדירות; ריכוז הפניות ומתן מענה; פרסום של אנשי הקשר		
ריכוז רשימה של בעלי דירות שאינם זמינים למידע אלקטרוני, או שמתקשים בהבנה/קריאה של מידע, ובירור בנוגע לאמצעי חילופי עיל להעברת המידע. במידת הצורך, ניתן לבחור איש קשר משני עם ייפוי כוח לקבל מידע בשם בעל הדירה (קרוב משפחה וכו')		



# המינהלת להתחדשות עירונית רמת-גן

משתדר"גים אתכם ובשבילכם!  
*לא חותמים לפני שאתייצבים*





# צעדים בהתחדשות עירונית

# 4



**התקשרות עם אנשי מקצוע**

4

אנשי המקצוע המלווים את הפרויקט, התקשרות הוגנת ולא הוגנת, סוגי התקשרויות, המינהלת להתחדשות עירונית  
חברה מנהלת

**בחירת עו"ד**

3

תפקיד העו"ד, המלצות בטרם התקשרות, ערבויות ובטחונות

**התארגנות**

2

איתור צוות מוביל, תכנית פעולה להתארגנות, מיפוי בעלי הדירות ועריכת כנסי דיירים

**לימוד הנושא ובדיקה ראשונית**

1

הכרת המסלולים השונים, בדיקת היתכנות ראשונית, התייעצות עם אנשי מקצוע

## פרק 3

# בחירת עורך דין



תהליך בחירת עו"ד דיירים הוא תהליך חשוב וקריטי לקידום והצלחת הפרויקט. בחוברת זו ניתן למצוא הסבר על תפקידי עו"ד הדיירים, למשל, באיזה שלב של הפרויקט כדאי לשכור עו"ד, כיצד מתקשרים עם עו"ד וקובעים את שכר הטרחה שלו. בנספחים ניתן למצוא דוגמה לפנייה לקבלת הצעות מצד משרדי עו"ד שתוכלו להשתמש בהן בתהליך הבחירה.

### תוכן העניינים

1. למה צריך עורך דין?
  2. המלצות כלליות בטרם התקשרות עם עורך דין
  3. תפקידי העורך דין מטעם הדיירים
  4. מתי יש להעסיק את עורך הדין?
  5. הסדר ייצוג ומסמך ייפוי כוח
  6. אופן התשלום וחובת הנאמנות
  7. ערבויות ובטחונות
  8. נספחים:
- פנייה לקבלת הצעות לייצוג דיירים בפרויקט תמ"א 38
  - פנייה לקבלת הצעות לייצוג דיירים בפרויקט פינוי בינוי

לא מותלים לפני שלתייעצים  
המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן

## 1. למה צריך עורך דין?

תפקיד עוה"ד בעסקה הוא ייצוג משפטי של בעלי הדירות כקבוצה. מומלץ כי בכל פרויקט של התחדשות עירונית יהיה עורך דין אחד מייצג עבור כל בעלי הדירות. עליו להיות מוסכם על כל בעלי הדירות, שייפו את כוחו (באמצעות ייפוי כח מתאים), לפעול מטעמם ולייצגם בפרויקט. יש אפשרות לקדם פרויקט עם יותר מעו"ד אחד, **עם זאת, הליכה משותפת עם עורך דין אחד מגדילה את הסיכוי להתממשות הפרויקט.**

## 2. המלצות כלליות בטרם התקשרת עם עורך דין

- הגדירו מראש את הקריטריונים החשובים לכם בעו"ד - הצעת מחיר, ניסיון, משרד מוכר וכד'
- בחנו כמה חלופות: מומלץ לערוך מעין "מכרז" ולבחון מספר מועמדים לתפקיד.
- בדקו שעורך הדין הוא **בעל ניסיון מוכח** בתחום שייצג בעבר גם דיירים (ולא רק יזמים). במקרה שמדובר במשרד עורכי דין, בידקו מי עוה"ד שאמור לטפל בפרויקט מטעם המשרד ודירשו שמי שהוצג לכם הוא מי שייצג את הדיירים בפרויקט, כמפורט בהמשך.
- דרשו לקבל פרטים של דיירים עמם עבד בעבר על מנת לשמוע **המלצות** ממקור ראשון.
- וודאו כי עו"ד הוא עצמאי ואינו מקושר לאנשי מקצוע אחרים.
- **עורך הדין הוא שלכם** ומטעמכם ועליכם לבחור אותו. בנוסף לכך, בהסדר הייצוג שיערך מול עורך הדין יש לקבוע, כי הוא מייצג את הדיירים בלבד וזאת אף אם סוכם שהיזם יעמיד לדיירים את הכספים לצורך מימון שכר הטרחה. [לפי כללי האתיקה עוה"ד חייב להתקשר עם הדיירים בלבד. היזם יכול לממן את שכר הטרחה עבור הדיירים].
- **אנו מדגישים כי היזם אינו יכול למנות לכם עו"ד אשר ייצג אתכם - אתם ורק אתם צריכים לבחור עו"ד.**

## 3. תפקידי עורך הדין מטעם הדיירים

תפקיד עוה"ד בעסקאות התחדשות עירונית הוא בראש ובראשונה לייצג את האינטרסים של הדיירים בהסכמים מול היזם, למקסם עבורם את התמורה, להגן על הדיירים מפני מצבי סיכון וכן לעקוב אחר מימוש ההסכם בפועל. תפקידיו המלאים של עוה"ד מופיעים בהמשך - אך נציין את העיקריים שבהם:

1. להסביר לכם את המשמעות המשפטית של המסמכים שעליהם אתם מתבקשים לחתום בזמן התהליך.
2. לסייע בגיבוש עמדות הדיירים במשא ומתן מול היזם וכל ספק אחר.
3. להשתתף בישיבות הדיירים ולהציג במסגרתן את הנושאים המשפטיים שעומדים לדיון.
4. לייצג את הדיירים במשא ומתן מול היזם/הקבלן המבצע את הפרויקט ולוודא כי ההסדרים הקבועים בהסכם מול היזם מבטיחים, במידת האפשר, את האינטרסים של הדיירים, בכלל זה בכל הקשור לדרישה להעמדת ביטחונות וערבויות על ידי היזם.
5. להחזיק ייפוי כח **מטעם היזם אשר מאפשר למחוק הערות אזהרה** ומשכנתאות שיירשמו לטובת היזם על זכויות הדיירים, וזאת במקרים בהם לפי ההסכם זכאים הדיירים למחוק את אותן הערות או משכנתאות, וכן להחזיק ערבויות ובטוחות המיועדים להגן על הדיירים, הכל כפי שיסוכם בהסכם בין הדיירים ליזם.

## 4. מתי יש להעסיק את עורך הדין?

רצוי לא לחתום על חוזים או מסמכי הסמכה מכל סוג או יפויי כוח כלשהם ללא ליווי של עורך דין מטעם בעלי הדירות. החלטתם להתקדם? יש הסכמה רחבה בקרב השכנים? בחרתם נציגות דיירים? זה הזמן לחפש עו"ד שילווה אתכם. עו"ד הוא בעל המקצוע הראשון שתבחרו בטרם חתימה על מסמך כלשהו לגבי הפרויקט. את עוה"ד יש להעסיק בשלב מוקדם ככל הניתן, וחובה לפני כל התקשרות בהסכמים סופיים.

## 5. הסדר ייצוג ומסמך ייפוי כוח

בשלב הראשון יש לערוך הסכם ייצוג ושכר טרחה, אשר מגדיר את תפקידי עורך הדין, את שלבי התהליך השונים ואת ההסדרים העקרוניים לגבי שכר הטרחה שלו. יש צורך להכין מסמך לפיו הדיירים מייפים את כוחו של עורך הדין לייצגם בתהליך, כך שהוא יוכל לפעול בשמם מול היזם.

## 6. אופן התשלום וחובת הנאמנות

בדרך כלל מקובל ששכרו של עורך הדין של הדיירים מכוסה על ידי היזם. לפיכך, יש לקבוע מול עורך הדין מה הסדר שכר הטרחה ולוחות הזמנים לקבלת התשלום אותם יקבל מהיזם. יש לוודא שפרטי שכר הטרחה לעורך הדין יופיעו בצורה מסודרת בתוך חוזה הדיירים עם היזם. ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין הסדירה בהחלטה (את4/14) את עניין תשלום שכרו של עוה"ד המייצג בעלי דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית. להלן עיקרי החלטת ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין, בעניין תשלום שכרו של עוה"ד המייצג בעלי דירות בתמ"א 38.

### אלה עיקריה:

1. אסור לעורך דין המייצג את הבעלים לייצג גם את היזם.
2. עורך דין המייצג את הבעלים יתקשר בהסכם להסדרת שכרו אך ורק עם לקוחותיו - הבעלים, גם כאשר יש התחייבות של היזם לשלם את ההוצאות של עורך הדין. ההתחייבות היא כלפי בעלי הדירות ולא כלפי עורך הדין שמייצג אותם.
3. עורך הדין לא ינהל עם היזם משא ומתן לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה, שתכליתו לדון בשכר טרחת עורך הדין עצמו.

## 7. ערבויות ובטחונות

- בפרויקט התחדשות עירונית יש לוודא כי ההסכם בין היזם ובין הדיירים כולל לפחות שני סוגי ערבויות לדיירים:
1. **ערבות בנוסח חוק המכר (דירות)** - בשווי הדירה החדשה. ערבות זו תימסר לדיירים סמוך למועד פינוי הדירות ותהיה תנאי לפינוי עצמו. הערבות הינה זהה בתנאיה לערבות אשר מקבלים רוכשי דירות מקבלנים. ערבות זו מבטיחה שבכל מקרה שבו הפרויקט נתקע לאחר הריסת הבניין, יש לדיירים אפשרות לפנות לביהמ"ש ולבקש לממש את הערבות.
  2. **ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות** - מדובר בערבות בנקאית אוטונומית אשר מבטיחה כי דמי השכירות עבור מגורי החלוף ישולמו עד למסירת הדירה החדשה לדייר. ערבות זו פוחתת עם התקדמות הבנייה.

לגבי דירות שמוטלים עליהן שעבודים (כגון, משכנתאות ועיקולים): יש צורך לקבוע בהסכם כי היזם יתחייב להגיע להסדר עם הבנקים למשכנתאות שהלוו כספים לדיירים, במטרה לאפשר את הסרת המשכנתא של הדיירים ושעבוד דירתם לטובת הפרויקט (הסדר של הסבת השעבוד). לדוגמה, הסבת הערבות בנוסח חוק מכר לטובת בנק למשכנתאות או העמדת בטחונות חלופיים בידי היזם.

### כמו כן, יש סוגי ערבויות נוספים אותם ניתן לדרוש במו"מ:

1. ערבות בדק - למשך 12 חודשים ממועד מסירת הדירות לדיירים, אינה גורעת מאחריות היזם על פי חוק לתקופת בדק ואחריות.
2. ערבות רישום - עד להשלמת רישום הבית המשותף.



רחוב תרע"ד 12, 14

## 8. נספחים

מינהלת רמת גן מציעה לכם, הדיירים, דוגמה של פנייה מסודרת לקבלת הצעות מחברות עו"ד. את המסמכים המצורפים ניתן לשלוח לחברות עו"ד ולקבל מהם הצעה מסודרת לפי קריטריונים ברורים וקבועים. לאחר מכן תוכלו להשוות את ההצעות ולבחור את הטובה ביותר עבורכם.

**שימו לב שיש שני סוגי פניות: פנייה אחת לצורך ליווי בפרויקט תמ"א 38 ופניה אחרת לצורך ליווי בפרויקט פינוי בינוי.**

### פנייה לקבלת הצעות לייצוג דיירים בפרויקט תמ"א 38

בעלי הנכסים בבניין שכתובתו \_\_\_\_\_, מספרי בתים: \_\_\_\_\_, הידועים גם בתור גוש \_\_\_\_\_, חלקה \_\_\_\_\_ פונים בזאת לקבלת הצעות לשירותי ייצוג דיירים בפרויקט תמ"א 38 על המקרקעין האמורים לעיל. הפנייה נעשית באמצעות נציגות הבניין שחבריה הם:

שם מלא	כתובת	טלפון	מייל

הנציגות מונתה על ידי הדיירים באסיפה מתאריך \_\_\_\_\_.  
הדיירים שהשתתפו באסיפה זו מהווים % \_\_\_\_\_ מבעלי הדירות בבניין.  
פרוטוקול אסיפת הדיירים בה נבחרה הנציגות מצורף כנספח א' למסמך זה.

### להלן פירוט עיקרי תכולת העבודה אותה יתבקש ב"כ הדיירים לספק לדיירים בפרויקט:

- א. ליווי והנחיית נציגות הדיירים בהיבטים המשפטיים של התארגנות בעלי הזכויות למימוש פרויקט התחדשות עירונית.
- ב. עריכת הסכמים בין הדיירים ו/או הנציגות לבין יועצים נוספים לנציגות, כגון מפקח ושמאי בתיאום עם היזם.
- ג. בחינת הרישום על פי נסחי הטאבו, תקנוני הבתים המשותפים ומסמכי הרישום האחרים על מנת לוודא כי שיעור הדיירים בכל בנין החתומים על כתבי ההסמכה לנציגות ולאחר מכן על ההסכם מהווים את השיעור הנדרש על פי דין.
- ד. בדיקת הצעת היזם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית לגבי הבניין בו הדיירים הם בעלי הזכויות ומתן המלצות לדיירים לגבי ההיבטים המשפטיים העולים מהצעת היזם (כגון נושא הבטוחות, המימון וכדומה).
- ה. הסברת התהליך, אבני הדרך, החסמים והכשלים האפשריים באספות הדיירים.
- ו. ייצוג הדיירים במשא ומתן מול היזמים הפוטנציאליים עד להגעה לנוסח מסמכי הסכם דיירים-יזם מוסכם (לרבות הסכם, יפוי כח, ערבויות בנקאיות וכדומה).

- ז. הצגת עיקרי ההסכם באסיפות הדיירים וככל שיידרש הסברה פרטנית של ההסכם המוצע לדיירים מתקשים (עולים חדשים, קשישים וכד').
- ח. החתמת כל בעלי הזכויות על ההסכם מול היזם ועל כל מסמך רלוונטי נלווה להסכם, כאשר היזם יספק את כל החומר כאמור מסודר להחתמה.
- ט. סיוע לנציגות הדיירים וליווי משפטי שלה בכל השלבים של הפרויקט.
- י. סיוע לב"כ היזם בטיפול בנושאים הכרוכים במשכנתאות הקיימות של הדיירים, לרבות קביעת ההסכמות לגבי הסרתן כנדרש, שעבוד חלק מהערבויות שהיזם ייתן לדיירים, וכדומה.
- יא. החזקת מסמכים בנאמנות עבור הדיירים, כפי שייקבע במסגרת ההסכם עם היזמים, כגון: יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערות לטובת היזם, פרוטוקול למחיקת הערות אזהרה שיירשמו לטובת היזם וערבויות שונות.
- יב. וידוא קבלת ערבויות למימוש התחייבויות היזם כלפי הדיירים בהתאם לחוזה.
- יג. טיפול עבור נציגות הדיירים בחילוט ערבויות רלוונטיות, במקרה הצורך.
- יד. ליווי מטעם הדיירים ופיקוח בכל הנוגע לליווי הפיננסי שיקבל היזם בקשר לפרויקט, לרבות בדיקת המסמכים עליהם יידרשו הדיירים לחתום כלפי הבנק.
- טו. בדיקת טיוטות מסמכי רישום הבית המשותף שיוכנו על ידי באי כוח היזם והתאמת מסמכים אלו להוראות ההסכם וסיוע בתיאום מול הדיירים ככל שיידרש.
- טז. וידוא רישום הבית המשותף במצב החדש.
- יז. השתתפות באספות דיירים לצורך הצגת נושאים משפטיים רלוונטיים שונים.
- יח. פיקוח על הגרלות שיערכו לצורך חלוקת דירות, חניות או מחסנים בין בעלי הדירות.
- יט. יעוץ, הכוונה וניסוח דוגמאות לסעיפים רלוונטיים לדיירים שמשכירים את הדירות הקיימות לגבי התאמות נדרשות בהסכמי השכירות שביניהם לבין שוכרי הדירות.
- כ. ליווי הדיירים בתהליך מסירת דירות התמורה, ובפרט קבלת הערבויות הבנקאיות והחזקתן עד לקיום התנאים להשבתן ליזם.
- כא. ליווי עוה"ד של היזם בהליכים שיבוצעו על ידם כנגד דיירים סרבנים, אך מובהר כי תכולת העבודה אינה כוללת הגשת תביעות כנגד דיירים סרבנים וכי נושא זה, ככל שלא יבוצע על ידי עוה"ד של היזם בליווי עוה"ד של הדיירים, יתומחר בנפרד, אם וכאשר יעלה צורך בכך.
- כב. החתמת הדיירים על יפוי כוחם של עוה"ד לבצע את הפעולות הנדרשות בקשר לפרויקט.
- כג. כמו כן מובהר כי תכולת העבודה כוללת גם ייצוג הבעלים במוסדות התכנון, רשם הבתים המשותפים, ועדות ערר וכד' בהיקף של עד 20 שעות. מעבר להיקף זה שכר טרחת המציע יהיה X ש לשעה, בתוספת מע"מ ועל פי שעות שיבוצעו בפועל, בכפוף לקבלת אישור הנציגות מראש לביצוע שעות נוספות כאמור.

## על המציע למסור בהצעתו פרטים ונתונים לגבי הנושאים הבאים:

- א. שם משרד עו"ד, תאריך הקמה, מס' עו"ד מועסקים, מחלקות והתמחויות המשרד.
- ב. פירוט לגבי אופי הפרויקטים בהתחדשות עירונית בהם המציע ייצג דיירים, לרבות: שם הפרויקט, מספר יחידות דיור, מצב סטטוטורי של הפרויקט, שנת התחלה, שנת סיום.
- ג. פירוט לגבי כח האדם שיטפל מטעמו של עוה"ד בפרויקט ובכלל זה פרטי עורכי הדין וניסיונם. מובהר כי המציע יידרש להתחייב כי מי שיטפל מטעמו בפרויקט יהיה מי שפורט בהצעת המציע.
- ד. פירוט לגבי הליכי גישור / טיפול בהתנגדויות/ דיירים סרבנים וכד' בפרויקט בהם עסק המציע.
- ה. פרטי דיירים אשר יוצגו על ידי המציע ואליהם ניתן לפנות לקבלת חוות דעת.
- ו. פירוט לגבי יזמים הפעילים בתחום ההתחדשות העירונית והמיוצגים על ידי המציע.

- ז. פירוט לגבי תלונות על המציע בפני ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין ולגבי הליכים משפטיים ומשמעתיים המתנהלים כנגד המשרד.
- ח. אישור קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף.

### כללי:

- א. מובהר כי מסמך זה אינו מכרז ואין נציגות הדיירים מחויבת בפרסום מכרז.
- ב. כמו כן, הדיירים לא מתחייבים לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.
- ג. עורך דין שנבחר על ידי הדיירים - חובתו לייצג את הדיירים ואסור לו לייצג גם את היזם.
- ד. עורך דין המייצג את הדיירים יתקשר בהסכם להסדרת שכרו אך ורק עם לקוחותיו - הבעלים, אשר ידרשו מהיזם לשאת בהוצאות שכ"ט עוה"ד. לעוה"ד לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי הדיירים ככל שלא תבוצע התקשרות בין הדיירים לבין יזם ובגין כך לא יקבל עוה"ד שכ"ט כלשהו עבור ייצוג הדיירים ו/או השירותים שהוענקו לדיירים על ידו.
- ה. עורך הדין לא ינהל עם היזם משא ומתן לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה, שתכליתו לדון בשכר טרחת עורך הדין עצמו.

### הגשת ההצעה:

פרטי המציע			
שם המציע:		טלפון:	
שם המשרד:		מייל:	
כתובת:		שנת הקמה:	
ניסיון המציע:			
שם הפרויקט	סוג (תמ"א 38 / אחר)	מס' יחידות דיור	סטטוס:
הצעת שכר טרחת עו"ד עבור כל יח"ד: (ללא מע"מ)			
הצעת שכר טרחת עו"ד לכל הבניין: (ללא מע"מ)			
חתימה+חותמת המציע:			



## נספח א' פרוטוקול אסיפת דיירים

שם הרחוב: \_\_\_\_\_ מספר בניין: \_\_\_\_\_ שכונה: \_\_\_\_\_

מספר הכניסות: \_\_\_\_\_

הפרוטוקול מתייחס לכניסות הבאות: \_\_\_\_\_

סה"כ דירות במתחם: \_\_\_\_\_

פרוטוקול מאסיפת דיירים כללית שהתקיימה ביום \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ ובה השתתפו \_\_\_\_\_ בעלי דירות, נעדרו \_\_\_\_\_ בעלי דירות.

סה"כ השתתפו בעלי הדירות המחזיקים בדירות ששטחן מהווה % \_\_\_\_\_ משטח הדירות הכולל בבית המשותף ו- % \_\_\_\_\_ מכלל שטח הדירות הקיימות במתחם נשוא הפרויקט ואשר לדירותיהם צמודים % \_\_\_\_\_ מהרכוש המשותף בבית המשותף ו- % \_\_\_\_\_ מכלל הרכוש המשותף במתחם נשוא הפרויקט.

### על סדר היום:

#### 1. מינוי נציגות דיירים לקידום פרויקט התחדשות עירונית.

אנו, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל, מעוניינים לבצע הליך של פינוי - בינוי / בינוי - פינוי / תמ"א 38 בבנייננו. אנו מצהירים שבעלי הדירות המפורטים להלן נבחרו על ידינו כנציגות שתייצג אותנו לטובת טיפול בקידום התהליך בבניין זה:

יו"ר הנציגות גב' / מר \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_

חבר/ת הנציגות גב'/מר \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_

חבר/ת הנציגות גב'/מר \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_

חבר/ת הנציגות גב' מר \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_

#### 2. אישור פנייה לקבלת הצעות לייצוג הדיירים בפרויקט התחדשות עירונית:

אנו מסמיכים בזאת את הנציגות לפנות בשמנו לקבלת הצעות לייצוג משפטי של הדיירים בפרויקט התחדשות עירונית שברצוננו לקדם.  
חתימת יו"ר אסיפת הדיירים:

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

## פנייה לקבלת הצעות לייצוג דיירים בפרויקט פינוי - בינוי

בעלי הנכסים בבניין שכתובתו \_\_\_\_\_, מספרי בתים: \_\_\_\_\_, הידועים גם בתור גוש \_\_\_\_\_, חלקה \_\_\_\_\_ פונים בזאת לקבלת הצעות לשירותי ייצוג דיירים בפרויקט פינוי - בינוי על המקרקעין האמורים לעיל. הפנייה נעשית באמצעות נציגות הבניין שחבריה הם:

שם מלא	כתובת	טלפון	מייל

הנציגות מונתה על ידי הדיירים באסיפה מתאריך \_\_\_\_\_.  
 הדיירים שהשתתפו באסיפה זו מהווים % \_\_\_\_\_ מבעלי הדירות בבניין.  
 פרטוקול אסיפת הדיירים בה נבחרה הנציגות מצורף כנספח א' למסמך זה.

### להלן פירוט עיקרי תכולת העבודה אותה יתבקש ב"כ הדיירים לספק לדיירים בפרויקט:

- א. ליווי והנחיית נציגות הדיירים בהיבטים המשפטיים של התארגנות בעלי הזכויות למימוש פרויקט פינוי - בינוי.
- ב. עריכת הסכמים בין הדיירים ו/או הנציגות לבין יועצים נוספים לנציגות, כגון מפקח ושמאי בתיאום עם היזם.
- ג. בחינת הרישום על פי נסחי הטאבו, תקנוני הבתים המשותפים ומסמכי הרישום האחרים, על מנת לוודא כי שיעור הדיירים בכל בניין חתומים על כתבי ההסמכה לנציגות ולאחר מכן על ההסכם מהווים את השיעור הנדרש על פי דין. בדיקת הצעת היזם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית לגבי הבניין בו הדיירים הם בעלי הזכויות ומתן המלצות לדיירים לגבי ההיבטים המשפטיים העולים מהצעת היזם (כגון נושא הבטוחות, המימון וכדומה).
- ד. הסברת התהליך, אבני הדרך, החסמים והכשלים האפשריים באסיפות הדיירים.
- ה. ייצוג הדיירים במשא ומתן מול היזמים הפוטנציאליים עד להגעה לנוסח מסמכי הסכם דיירים - יזם מוסכמים (לרבות הסכם, יפוי כח, ערבויות בנקאיות וכדומה).
- ו. הצגת עיקרי ההסכם באסיפות הדיירים וככל שיידרש הסברה פרטנית של ההסכם המוצע לדיירים מתקשים (עולים חדשים, קשישים וכד').
- ז. החתמת כל בעלי הזכויות על ההסכם מול היזם ועל כל מסמך רלוונטי נלווה להסכם, כאשר היזם יספק את כל החומר כאמור מסודר להחתמה.
- ח. סיוע לנציגות הדיירים וליווי משפטי שלה בכל השלבים של הפרויקט.
- ט. סיוע לב"כ היזם בטיפול בנושאים הכרוכים במשכנתאות הקיימות של הדיירים, לרבות קביעת ההסכמות לגבי הסרתן כנדרש שעבוד חלק מהערבויות שהיזם יתן לדיירים וכדומה.
- י. החזקת מסמכים בנאמנות עבור הדיירים, כפי שייקבע במסגרת ההסכם עם היזמים, כגון: יפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערות לטובת היזם, פרטוקול למחיקת הערות אזהרה שירשמו לטובת היזם וערבויות שונות.
- יא. וידוא קבלת ערבויות למימוש התחייבויות היזם כלפי הדיירים, בהתאם להוראות שנקבעו בחוזה בין הדיירים ליזם.
- יב. ליווי מטעם הדיירים ופיקוח בכל הנוגע לליווי הפיננסי שיקבל היזם בקשר לפרויקט, לרבות בדיקת המסמכים עליהם יידרשו הדיירים לחתום כלפי הבנק.

- יג. טיפול עבור נציגות הדיירים בחילוט ערבויות רלוונטיות, במקרה הצורך.
- יד. בדיקת טיוטות מסמכי רישום הבית המשותף שיוכנו על ידי באי כח היזם והתאמת מסמכים אלו להוראות ההסכם ויסייע בתיאום מול הדיירים ככל שיידרש.
- טו. וידוא רישום הבית המשותף במצב החדש.
- טז. השתתפות באספות דיירים לצורך הצגת נושאים משפטיים רלוונטיים שונים.
- יז. פיקוח על הגרלות שייערכו לצורך חלוקת דירות, חניות או מחסנים בין בעלי הדירות.
- יח. יעוץ, הכוונה וניסוח דוגמאות לסעיפים רלוונטיים לדיירים שמשכירים את הדירות הקיימות לגבי התאמות נדרשות בהסכמי השכירות שביניהם לבין שוכרי הדירות.
- יט. ליווי הדיירים בתהליך מסירת דירות התמורה, ובפרט קבלת הערבויות הבנקאיות והחזקתן עד לקיום התנאים להשבתן ליזם.
- כ. ליווי עוה"ד של היזם בהליכים שיבוצעו על ידם כנגד דיירים סרבנים, אך מובהר כי תכולת העבודה אינה כוללת הגשת תביעות כנגד דיירים סרבנים וכי נושא זה, ככל שלא יבוצע על ידי עוה"ד של היזם בליווי עוה"ד של הדיירים, יתומחר בנפרד, אם וכאשר יעלה צורך בכך.
- כא. החתמת הדיירים על יפויי כוחם של עוה"ד לבצע את הפעולות הנדרשות בקשר לפרויקט.
- כב. כמו כן מובהר כי תכולת העבודה כוללת גם ייצוג הבעלים במוסדות התכנון, רשם הבתים המשותפים, ועדות ערר וכד' בהיקף של עד 20 שעות. מעבר להיקף זה שכר טרחת המציע יהיה 500 ₪ לשעה, בתוספת מע"מ ועל פי שעות שיבוצעו בפועל, בכפוף לקבלת אישור הנציגות מראש לביצוע שעות נוספות כאמור.

### על המציע למסור בהצעתו פרטים ונתונים לגבי הנושאים הבאים:

- א. שם משרד עו"ד, תאריך הקמה, מס' עו"ד מועסקים, מחלקות והתמחויות המשרד.
- ב. פירוט לגבי אופי הפרויקטים בפניו בינוי בהם המציע ייצג דיירים לרבות: שם הפרויקט, מספר יחידות דיור, מצב סטטוטורי של הפרויקט, שנת התחלה, שנת סיום.
- ג. פירוט לגבי כח האדם שיטפל מטעמו של עוה"ד בפרויקט ובכלל זה פרטי עורכי הדין ונסיובם. מובהר כי המציע ידרש להתחייב כי מי שיטפל מטעמו בפרויקט יהיה מי שפורט בהצעת המציע.
- ד. פירוט לגבי הליכי גישור / טיפול בהתנגדויות/ דיירים סרבנים וכד' בפרויקט בהם עסק המציע.
- ה. פרטי דיירים אשר יוצגו על ידי המציע ואליהם ניתן לפנות לקבלת חוות דעת.
- ו. פירוט לגבי יזמים הפעילים בתחום הפינני והבינוי והמיוצגים על ידי המציע.
- ז. פירוט לגבי תלונות על המציע בפני ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין ולגבי הליכים משפטיים ומשמעתיים המתנהלים כנגד המשרד.
- ח. אישור קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף.

### כללי:

- א. מובהר כי מסמך זה אינו מכרז ואין נציגות הדיירים מחויבת בפרסום מכרז.
- ב. כמו כן הדיירים לא מתחייבים לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.
- ג. עורך דין שנבחר על ידי הדיירים - חובתו לייצג את הדיירים ואסור לו לייצג גם את היזם.
- ד. עורך דין המייצג את הדיירים יתקשר בהסכם להסדרת שכרו אך ורק עם לקוחותיו - הבעלים, אשר ידרשו מהיזם לשאת בהוצאות שכ"ט עוה"ד. לעוה"ד לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי הדיירים ככל שלא תבוצע התקשרות בין הדיירים לבין יזם ובגין כך לא יקבל עוה"ד שכ"ט כלשהו עבור ייצוג הדיירים ו/או השירותים שהוענקו לדיירים על ידי עוה"ד.
- ה. עורך הדין לא ינהל עם היזם משא ומתן לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה, שתכליתו לדון בשכר טרחת עורך הדין עצמו.

## הגשת הצעה:

פרטי המציע			
	שם המציע:	טלפון:	
	שם המשרד:	מייל:	
	כתובת:	שנת הקמה:	
ניסיון המציע:			
שם הפרויקט	סוג (תמ"א 38 / אחר)	מס' יחידות דיור	סטטוס:
		הצעת שכר טרחת עו"ד:	
		חתימה+חותמת המציע:	

*לא דוחלים לפני שאתוועצים*  
 המינהלת להתחדשות עירונית רמת־גן

**פרוטוקול אסיפת דיירים**

שם הרחוב: \_\_\_\_\_ מספר בניין: \_\_\_\_\_ שכונה: \_\_\_\_\_

מספר הכניסות: \_\_\_\_\_

הפרוטוקול מתייחס לכניסות הבאות: \_\_\_\_\_

סה"כ דירות במתחם: \_\_\_\_\_

פרוטוקול מאסיפת דיירים כללית שהתקיימה ביום \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ ובה השתתפו \_\_\_\_\_ בעלי דירות, נעדרו \_\_\_\_\_ בעלי דירות. סה"כ השתתפו בעלי הדירות המחזיקים בדירות ששטחן מהווה % \_\_\_\_\_ משטח הדירות הכולל בבית המשותף ו- % \_\_\_\_\_ מכלל שטח הדירות הקיימות במתחם נשוא הפרויקט ואשר לדירותיהם צמודים % \_\_\_\_\_ מהרכוש המשותף בבית המשותף ו- % \_\_\_\_\_ מכלל הרכוש המשותף במתחם נשוא הפרויקט.

**על סדר היום:**

**1. מינוי נציגות דיירים לקידום פרויקט פינני ובינוי.**

אנו, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל, מעוניינים לבצע הליך של פינני - בינוי / בינוי - פינני / תמ"א 38 בבנייננו. אנו מצהירים שבעלי הדירות המפורטים להלן נבחרו על ידינו כנציגות שתייצג אותנו לטובת טיפול בקידום התהליך בבניין זה:

י"ר הנציגות גב' / מר	טל': _____
חבר/ת הנציגות גב'/מר	טל': _____
חבר/ת הנציגות גב'/מר	טל': _____
חבר/ת הנציגות גב' מר	טל': _____

**2. אישור פנייה לקבלת הצעות לייצוג הדיירים בפרויקט פינני ובינוי:**

אנו מסמיכים בזאת את הנציגות לפנות בשמנו לקבלת הצעות לייצוג משפטי של הדיירים בפרויקט פינני ובינוי שברצוננו לקדם. חתימת י"ר אסיפת הדיירים:

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_



## רחוב הנהר 12



רחוב הנהר 9



# המינהלת להתחדשות עירונית רמת-גן

משתדר"גים אתכם ובשבילכם!  
*לא חותמים לפני שאתייצבים*





# צעדים בהתחדשות עירונית

4



התקשרות עם אנשי מקצוע

4



אנשי המקצוע המלווים את הפרויקט, התקשרות הוגנת ולא הוגנת, סוגי התקשרויות, המינהלת להתחדשות עירונית  
חברה מנהלת

בחירת עו"ד

3



תפקיד העו"ד, המלצות בטרם התקשרות, ערבויות ובטחונות

התארגנות

2



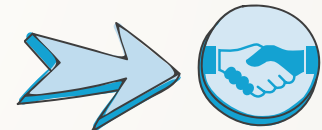
איתור צוות מוביל, תכנית פעולה להתארגנות, מיפוי בעלי הדירות ועריכת כנסי דיירים

לימוד הנושא ובדיקה ראשונית

1



הכרת המסלולים השונים, בדיקת היתכנות ראשונית, התייעצות עם אנשי מקצוע





## פרק 4

# התקשרות עם אנשי מקצוע

לאחר שלמדתם את הנושא ובחרתם את סוג ההתחדשות שמתאים לכם ולבניין, ולאחר שהתארגנתם כל הדיירים ואף בחרתם עו"ד שייצג אתכם, הגיע הזמן להחליט מי יבצע עבורכם את הפרויקט ויוציא אותו לפועל. זה השלב להתקשר עם אנשי מקצוע.

### תוכן העניינים

1. המלצות כלליות בטרם התקשרות.
2. התקשרות הוגנת עם בעלי מקצוע - מהי התקשרות הוגנת ולמה היא חשובה?
3. מהי התקשרות לא הוגנת והחתמה פוגענית?
4. מערכת ההסכמים וסוגי התקשרויות.
5. אנשי המקצוע המלווים את התהליך.
6. מה בין חברה מנהלת ליזם?

לא חותמים לפני שאתוודאים  
המינהלת להתחדשות עירונית רמת־גן



פינוי בינוי - מתחם שלם 8-2

## 1. המלצות כלליות בטרם התקשרות

להלן שלוש המלצות שאנו ממליצים לנהוג לפיהן לגבי כל בעל מקצוע:

- לבחון כמה חלופות: מומלץ לערוך מעין "מכרז" ולבחון הצעות ממספר אנשי מקצוע שונים מאותו תחום.
- לבדוק את ניסיונם של בעלי המקצוע בפרויקטים דומים.
- לבקש דוגמאות והמלצות באופן ישיר מלקוחות קודמים.

## 2. התקשרות הוגנת עם בעלי מקצוע - מהי התקשרות הוגנת ולמה היא חשובה?

התקשרות הוגנת עם בעלי המקצוע, יזם או חברה מנהלת, חשובה לתהליך. התקשרות הוגנת מגינה עליכם כבעלי דירות מפני פגיעה בזכויות שלכם ובתמורות שלכם ומבטיחה את קיום הפרויקט על הצד הטוב ביותר שלו.

### דגשים להתקשרות הוגנת:

- התקשרות הוגנת משקפת את רצון שני הצדדים בתהליך באופן מאוזן וללא עדיפות של צד אחד.
- התקשרות הוגנת נעשית מתוך הבנה והסכמה מלאה של שני הצדדים את המשמעויות הכרוכות בכך באופן שמשקף את רצון הצדדים.
- ההסכמה של הצדדים צריכה לבוא לידי ביטוי בחוזה. כדי להגיע לחוזה שמשקף הסכמות הוגנות יש לנהל משא ומתן וללבן מחלוקות נקודתיות עד שמגיעים להסדר ששני הצדדים שבעי רצון ממנו.
- בהתקשרות הוגנת לא פוגעים בזכויות שמוקנות לצדדים השונים להסכם.
- התקשרות הוגנת מסייעת למימוש מהיר ויעיל יותר של הפרויקט (כששני הצדדים מרוצים אין סיבה למנוע מהפרויקט להתקדם).

## 3. מהי התקשרות לא הוגנת והחתמה פוגענית?

- התקשרות לא הוגנת או החתמה פוגענית פוגעת בזכויות של אחד מהצדדים ותמנע מהפרויקט להתקדם.
- החתמה פוגענית היא כאשר אתם לא מבינים את תוכן ההסכם. אנחנו ממליצים לא לחתום על הסכמים אם לא מבינים את התוכן והמשמעות שלהם - בין אם זה בגלל קשיי שפה, ניסוח מסורבל ומעורפל או בגלל סיבה אחרת.
  - החתמה פוגענית היא החתמה תוך איומים, הטרדות והבטחות 'ללא כיסוי'. שימו לב, אם מאלצים אתכם כדיירים לחתום על מסמכים שאתם לא מעוניינים, אתם יכולים לפנות למינהלת להתחדשות עירונית ואנחנו נסייע.
  - **אסור להחתים דיירים בכפוף לקבל תשלומים או הטבות אחרות.**
  - החתמה פוגענית היא כאשר לא נותנים לכם לראות ולשמור את המסמכים עליהם אתם חותמים.

## 4. מערכת ההסכמים וסוגי התקשרויות

במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית יש כמה הסכמים שעליהם דיירים מתבקשים לחתום. חתימה הוגנת תוך תשומת לב תמנע פגיעה בזכויות הדיירים ותאפשר לפרויקט להתקדם בצורה המטיבה עם הצדדים.

### טרם התקשרות

מסמך טרם התקשרות הוא הסכמה עקרונית והצהרת כוונות על נכונות לקדם פרויקט התחדשות עירונית ולנהל מו"מ עתידי למטרת התקשרות חוזית מול היזם.

### חוק פינוי בינוי - הסכמים לארגון עסקאות בתחום התחדשות עירונית

(חוק המארגנים ראה בפרק 1)

#### החוק נוגע למארגנים בלבד ומתייחס להסכמים לארגון עסקאות פינוי בינוי.

#### "הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי" -

הסכם שבעל דירה בבית משותף הוא צד לו, שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית המשותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי בו, ושמתיימים לגביו שני אלה:

1. הוא אינו עסקת פינוי ובינוי.
2. הוא כולל, בין השאר, התחייבות של בעל הדירה שלא להתקשר בכל הסכם אחר שעניינו ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם.

## לוח זמנים משוער לארגון עסקה בפרויקט תמ"א 38

### טרם החתמת הדייר הראשון יש לקיים כנס תושבים:

- חובת הודעה מסודרת לדיירים
- חובת השתתפות בכנס (או שני כנסים) של 40% מהדיירים
- מסירת פרוטוקול לבעלי הדירות



### על המארגן להחתים על ההסכם:

- 50% מבעלי הדירות בבניין שבו עד 16 יח"ד
- 40% לפחות מבעלי הדירות בבניין שבו 17 - 35 יח"ד.



- יזם מטעם המארגן חתם על עסקה מלאה עם שלישי מבעלי הדירות
- **או**
- המארגן התקשר בהסכם עם 80% לפחות מבעלי הדירות



- קליטת בקשה להיתר באמצעות המארגן או מי מטעמו בוועדה המקומית



התקופה האחרונה לתוקפו של ההסכם



## לוח זמנים משוער לארגון עסקה בפרויקט פינני בינוי

### קודם להחתמת הדייר הראשון יש לקיים כנס תושבים:

- חובת הודעה מסודרת לדיירים
- חובת השתתפות בכנס (או שני כנסים) של 40% מהדיירים
- מסירת פרוטוקול לבעלי הדירות



### על המארגן להחתים על ההסכם:

- 50% מבעלי דירות בבניין עד 16 יח"ד.
- 40% מבעלי דירות בבניין שבו 17 - 35 יח"ד.
- 35% מבעלי דירות בבניין מעל 36 יח"ד.



### המארגן התקשר בהסכם הארגון עם שני שלישי מהדיירים

או

- ### יזם מטעם המארגן חתם על עסקה מלאה עם:
- 50% מבעלי דירות בבניין עם 16 יח"ד.
  - 40% מבניין עם 17 - 35 יח"ד
  - 35% מבניין עם מעל 36 יח"ד.



- קליטת תכנית במוסד תכנון באמצעות המארגן או מי מטעמו.



### הפקדת התכנית להתנגדויות



- התקופה האחרונה לתוקפו של ההסכם (סה"כ מקסימום של 7 שנים מהמועד הקובע)



## ייפוי כוח בלתי חוזר

ייפוי כח בלתי - חוזר הוא מתן הרשאה שאינה ניתנה לביטול לגורם מולו חותמים. זה בעצם מעניק את הסמכות והכוח לקבל החלטות לגורם אחר.

מתן ייפוי כוח בלתי חוזר מגביל את יכולת המיקוח שלכם במשא ומתן על התמורות. ייפוי כוח בלתי חוזר נותנים בסוף התהליך ורק לאחר התייעצות עם עו"ד מטעם בעלי הדירות.

## דגשים לגבי ייפוי כוח:

- לא לחתום על ייפוי כוח במסגרת טרום התקשרות - רק במסגרת העסקה הסופית.
- מתן ייפוי כוח - רק לאחר התייעצות עם עו"ד.
- ייפוי כוח מלא ניתן בכפוף להסכמה על תמורה מפורטת וחתימה על הסכם מכר זכויות.
- ייפוי כוח בלתי חוזר ניתן רק לעו"ד, לא ליזם או לכל גורם אחר!
- כאשר אתם מעניקים ייפוי כוח יש לוודא שאין חיובים או דרישות כספיות מבעלי הדירות - ליזם, לעו"ד, מתווך ויועצים אחרים.

## הסכם סופי

הסכם סופי הוא עסקה סופית, חוזה בו בעלי הדירות מתחייבים למכור את הזכויות שלהם בבניין לצורך הוצאה לפועל של פרויקט התחדשות עירונית, או לצורך חיזוק ובניית תוספות לדירות הקיימות או לצורך הריסה ובנייה מחדש של הבנייה, וזאת בתמורה לשירותי הבנייה, השיפוץ, ההרחבה וכו'.

## דגשים חשובים לחתימה על הסכם סופי:

- לפני החתימה על כל ההסכם חובה להיות מיוצגים על ידי עו"ד מטעם הדיירים ולקרוא את החוזה לעומק ולהבין אותו.
- בהסכם צריך להופיע לוו"ז מוגדר עם נקודות יציאה, תנאים מתלים - מאפשרים יצאה של הדיירים אם הפרויקט לא מתקדם לפי עקרונות החוזה שנחתמו.
- מרכיבים חיוניים בהסכם הסופי, יש לשים לב שהם מופיעים לפני החתימה: ערבויות בנקאיות בשווי ערך הדירה החדשה שלכם וערבות בנקאית על שכר הדירה המובטח לכם (במידה ומתקיים תהליך פינוי בינוי), ביטוח, מנגנון בחירת דירות, מפרט מלא, זהות יועצים וכו'.
- על הסכם סופי חותמים רק מול יזם הפרויקט ולא מול שום גורם אחר.
- לפני חתימה על הסכם סופי חובה להיות מיוצגים על ידי עו"ד מטעם הדיירים. לקרוא את החוזה לעומק ולהבין אותו.

לא חותמים לפני שהתוודענו  
המינהלת להתחדשות עירונית רמת'גן



## 5. אנשי המקצוע המלווים את התהליך

אנשי המקצוע משתנים מפרויקט לפרויקט בהתאם לאופיו. את רוב אנשי המקצוע בוחר היזם או החברה המנהלת, אך לדיירים יש השפעה על הבחירה. כבעלי דירות, עליכם לדרוש שעו"ד יהיה מטעמכם ולא של היזם (ראו פרק מספר 3). בנוסף, עליכם לדרוש מפקח על הבנייה מטעמכם כאשר תחל הבנייה, תפקידו לפקח שהבנייה נעשית כמו שצריך ולפי החוזה שנחתם איתכם. איש מקצוע נוסף שמלווה את הדיירים הוא היועץ החברתי - זה תפקיד חשוב בצוות התכנון. תפקידו ללוות אתכם, הדיירים, לאורך התהליך, לעזור לכם להביע את הרצונות והצרכים שלכם מהפרויקט החדש ולהטמיע אותם בתוך התכנון של האדריכל. היועץ החברתי אחראי גם על תהליך שיתוף הציבור ויסייע לכם להתארגן (ראו פרק מספר 2).



### רשימת אנשי מקצוע:

שם היועץ	תפקיד
עו"ד מטעם הדיירים	מלווה את הדיירים ומנהל עבורם את המשא ומתן
אדריכל	מתכנן את תכניות הבניין/מתחם - תב"ע והיתרי בנייה
יועץ חברתי	מלווה את הדיירים ואחראי על תהליכי שיתוף הציבור וייעוץ חברתי לתכנון
מנהל פרויקט	אחראי על ניהול הפרויקט
יועץ פרוגרמה	אחראי על הצרכים הציבוריים שנוצרים כתוצאה מהפרויקט - מבני ציבור, בתי ספר גני ילדים וכדומה
יועץ תנועה	אחראי על הכבישים, החניות והתנועה סביב הפרויקט ובפרויקט
יועץ תשתיות	
יועץ מים וביוב	
יועץ חשמל	
יועץ סביבתי - איכות סביבה	
מודד מוסמך	
מפקח על הבנייה	נבחרת מטעם הדיירים לפקח על איכות הבנייה והתקדמותה



רחוב אסף 11

## 6. חברה מנהלת, יזם וקבלן - מה ההבדל?

לא פעם מוצע לדיירים להתקשר עם חברה מנהלת אשר פועלת כמייצגת הדיירים, אך אינה יזם בפועל. חברה מנהלת יכולה למנות אנשי מקצוע לתכנון הפרויקט ובבוא העת לסייע לדיירים להתקשר עם יזם לצורך ביצוע הפרויקט בתמורה לשכר טרחה. ההסכם הנחתם בין דיירים ובין חברה מנהלת אינו הסכם מכר, אלא הסכם ייצוג. חשוב שתבינו היטב מהו שכר טרחת החברה המנהלת אשר תייצג אתכם מול יזמים.

יזם הוא הגורם אשר מגייס את ההון לביצוע הפרויקט והוא נושא באחריות המלאה לביצועו. היזם לוקח על עצמו את הסיכונים הכרוכים בביצוע הפרויקט ובתמורה נהנה מהרווחים שניב הפרויקט (או במקרה הרע - נושא בהפסדים). קבלן הוא הגורם המספק את שירותי הבנייה לפרויקט ובונה אותו בפועל. לא כל יזם הוא גם קבלן - יש יזמים שהם גם קבלני ביצוע ובעלותם חברה קבלנית. ישנם יזמים שאינם קבלנים והם ידרשו להתקשר עם קבלן ביצוע לצורך הקמת הפרויקט. במקרה הזה - הקבלן מספק אך ורק שירותי בנייה ליזם ואין התקשרות בינו ובין הדיירים, שכן היזם הוא הגורם האחראי לפרויקט.

בכל מקרה, יש לוודא בהסכם כי היזם אחראי לכך שהבנייה במתחם תבצע על ידי קבלן בעל הסיווג המתאים לביצוע הפרויקט וכי הקבלן יצטייד בכל הביטוחים המחויבים על פי חוק.



מתחם שלם ברמת שקמה



לא דווקא אפני להתוועצות

עם המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן

לקביעת פגישה ו/או להתייעצות בכל שאלה או בקשה בנושא התחדשות עירונית הנכם מוזמנים לפנות אלינו  
בטלפון: 03-9474780, רחוב זבוטינסקי 64 רמת גן, דואר אלקטרוני: [minhelet@ramat-gan.muni.il](mailto:minhelet@ramat-gan.muni.il)