



ייצוג יזמי תמ"א	<input type="checkbox"/>	ייצוג דיירים תמ"א	<input checked="" type="checkbox"/>	ייצוג יזמי פינני בינוי	<input type="checkbox"/>	ייצוג דיירים פינני בינוי	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------	-------------------	-------------------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------



צלום: גיא הכנס

עו"ד חית סיני מייסדת ובעלים

להגדיל לדיירים את הרווח והתמורה

"כעורכת דין אני מנסה להבטיח לדיירים שכל אחד מהם יקבל את התמורה המקסימלית ותמורה שווה", אומרת עו"ד רות סיני, המתמחה בהתחדשות עירונית ומחברת הספר "המדריך לתמ"א-38 ופינוי-בינוי", שמסבירה: "פעמים רבות הדיירים לא מודעים לכל מה שמגיע להם" | אסף לבנון

שהוא מגיע למסקנה שאכן אפשר לעשות תמ"א בבניין - אני עוברת לשלב הבא: להגיד לדיירים את הרווח והתמורה. זה נעשה בשיטת המכרז. אני בונה מתווה שכולל את כל מה שהדיירים צריכים לקבל, כמו תוספת של ממ"ד ומרפסת. פעמים רבות הדיירים לא מודעים לכל מה שמגיע להם. למשל, היזמים מציעים לספק להם דירה שתהיה גבוהה בקומה אחת מדירתם הנוכחית, אך אני יודעת שהם יכולים לקבל העלאה של חמש-שש קומות. במתווה גם מצויין המפרט הטכני של מה שאנחנו מצפים שתכלול כל אחת מהדירות בסוף הפרויקט. פעמים רבות יזמים כותבים בהצעותיהם מפרט טכני בסיסי - ואני משדרגת אותו וגם מצפה שהוא לא יעלה לדיירים שקל. הפער בשווי בין הצעת מפרט של יזם למפרט שלי במתווה יכול להגיע גם ל-200,000 שקלים".

בלי הסכמים מתחת לשולחן

איפה עוד היזמים מנסים לחסוך על חשבון הדיירים?

"היזמים מצהירים בכל הצעה שלהם שהם ישלמו עבור הובלות לדיירים שיתפנו, אבל בהסכם עצמו הם לא כוללים פירוק והרכבה שהמשמעות של זה, כמובן, עלויות נוספות לדייר. היזם מצפה שהדייר יממן זאת בעצמו. אני לא מאפשרת את זה ומכניסה פירוק והרכבה כתנאי במסגרת המכרז. מקום נוסף בו דיירים נופלים הוא שהם מגיעים עם היזם להסכמה של תקופת הפרויקט הם יקבלו דירה חלופית באותו השווי של הדירה שלהם. אבל אם הם גרים בדירת שני חדרים למשל, וצריכים לשכור לתקופת הפרויקט דירה באזור שרוב היצע בו הוא של שלושה חדרים - המשמעות היא שהם יצטרכו לשלם בכל חודש יותר ממה שהם מקבלים. כעורכת דין אני מגינה עליהם ממצבים כאלה. "בסופו של דבר אני מוציאה חוברת מכרז שכוללת את כל התמורות, המפרט הטכני וההסכם המשפטי ומפיצה אותו למספר יזמים. הפכנו את הקערה על פיה ועכשיו אנחנו קובעים ליזמים, ולא ההיפך, כפי שתמיד היה. היזמים בודקים אם הם יכולים לעמוד בדרישות המכרז וחוזרים אליי עם תשובה. כשיש לי כמה תשובות חיוביות ממכה יזמים - אני מבצעת השוואה של ותק, ניסיון, גודל חברה וגב כלכלי ואז בוחרת בשיתוף הנציגויות את החברה הטובה ביותר. כך הדיירים משיגים גם שקיפות, מאחר שההסכם נעשה לפני שהיזמים קבלו את ההסכם וכך הם יכולים לסמוך על הצוות המקצועי מכל הכיוונים: משרד עורכי דין ואדריכל מטעמם ויזם תמ"א שעבר סינון מקצועי".

היזמים מסכימים לכל הדרישות?

"מכיוון שהיזמים מבינים שהם בתחרות - הם עושים את המאמץ הזה. הדיירים, מצידם, מבינים שהכל שקוף ואחיד, בלי הסכמים מתחת לשולחן ונבלי הפרד ומשול מצד יזמים שכך פעלו מול דיירים ולצד דיירים שומעת על מקרים כאלו. בשנים הרבות בהן אני בתחום שכללתי את השיטה והבאתי אותה למצב בו אנחנו מגיעים להשלמת חתימות של כלל הדיירים תוך פחות משנה גם בפרויקטים גדולים - נתון נדיר מאוד בשוק התמ"א".

מהן הזכויות של דיירים שהבניין בו הם מתגוררים עובר פרויקט תמ"א ומהם הדברים אותם עליהם לוודא? לדברי רות סיני, עורכת דין המתמחה בהתחדשות עירונית, ישנם נושאים רבים שדיירים כאלה אינם מודעים להם. כשמפספסים נקודות עליהם חשוב לעמוד - עלולים להפסיד כסף רב והזדמנויות להשבחת הנכס. סיני, העוסקת בייצוג דיירים בלבד, מתמחה בנושא כבר יותר מעשור. לאחרונה הוציאה את הספר "המדריך לתמ"א-38 ופינוי-בינוי", המאגד את כל המידע הדרוש לדיירים הנכנסים לפרויקט כזה. "האינטרס שלי הוא לדאוג לצד החלש, הדיירים, כי המדינה הפכה אותם ליזמים בעל כורחם והם לא ממש מבינים בתחום ולא יודעים מה הם אמורים לקבל ואיך התהליך אמור להתנהל", היא אומרת. "מה שהם כן מבינים לרוב, זה שהתמורה צריכה להיות אחידה. לא יכול להיות שדייר אחד יקבל יותר מדייר אחר. לפעמים דייר מסוים הוא זה שהביא את יזם התמ"א והוא מקבל ממנו הטבות בלעדיות על כך. כשאני בתמונה זה לא קורה. כעורכת דין אני מנסה להבטיח לדיירים שכל אחד מהם יקבל את התמורה המקסימלית ותמורה שווה. לא פחות חשוב לסייע להם למצוא את החברה האמינה שתספק את המטרה".

איך עושים את זה?

"התפקיד שלי הוא קודם כל לוודא מהי התמורה המקסימלית האפשרית. כשפונים אליי דיירים ומציגים הצעות שקיבלו מיזמי תמ"א, אני בוחנת את הבניין ואת האפשרויות שלו מבחינה תכנונית, כלומר מהן הזכויות שאותו בניין אמור לקבל מהעירייה. ישנן עיריות שמגבילות אזורים מסויימים, בהם פרויקטי תמ"א לא מקבלים זכויות למרות שלכאורה הם עומדים בקריטריונים. יש גם מקרים בהם העירייה לא מאשרת הריסה אלא רק חיזוק. וכל אם אין גוף מקצועי שידע לכוון את הדיירים מראש, אפשר לעבוד שנים על פרויקט ובסוף הוא לא ייצא לפועל. אני גם בוחרת אדריכל מנוסה שמכיר היטב את העיר ואת העירייה שלה, כדי שיביהיר לנו מהי מדיניות העירייה. אחרי