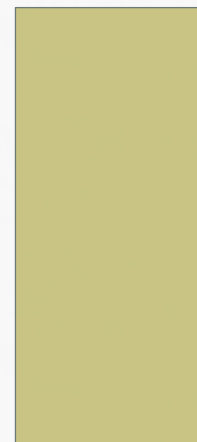


התארגנות תושבים ובחירת נציגויות בהתחדשות עירונית

ההיבטים המשפטיים והקהילתיים



סדר יום

- מהי נציגות דיירים בהתחדשות עירונית?
- תפקיד נציגות הדיירים
- אופן הסמכת הנציגות
- אופן מינוי חברי הנציגות
- שיתוף נציגות הדיירים בהליך התכנוני
- בחירת משרד עורכי דין לייצוג הדיירים

נציגות הדיירים בהליכי התחדשות עירונית

- התארגנות נבחרת ומוסכמת מטעם הדיירים, אשר מייצגת אותם מול היזם ואנשי המקצוע המעורבים בפרויקט.



תפקידי נציגות הדיירים

- לשמש גורם מתווך ומקשר בין בעלי הדירות לבין היזם והצוות המקצועי (אדריכלים, עורכי דין וכו').
- לקיים הליך מוסדר של בחירת אנשי מקצוע מלווים (מרכז לבחירת יזם/משרד עורכי דין).
- ללוות את התהליך התכנוני מול היזם.
- ללוות את תהליך המו"מ המשפטי מול היזם בקשר לחתימת ההסכם.

תפקידי נציגות הדיירים - המשך

- לעדכן באופן שוטף את בעלי הדירות על ההתקדמות בפרויקט בדרך של אספות דיירים ושיחות אישיות.
- להעביר ליזם שאלות והבהרות מצד בעלי הדירות ולהבטיח מענה מהיר והולם.
- לייצג בנאמנות את האינטרסים של הדיירים בפרויקט. (נרחיב על זה בהמשך).

האם לנציגות הדיירים בבניין המשותף (ועד בית) סמכויות כשל נציגות לפרויקט התחדשות עירונית?

- "וועד הבית" מוסדר בסעיפים 61-71 לחוק המקרקעין שעוסקים בניהול הבית המשותף.
- ס' 61 לחוק קובע כי בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף.
- ס' 62 לחוק עוסק בתקנון הבית המשותף וקובע כי בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ש-2/3 מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.
- בס' 64 לחוק נקבע כי במקום שבו לא נרשם תקנון לפי ס' 62, יראו את התקנון המצוי שבתוספת כתקנון שנרשם על ידי בעלי הדירות.
- ס' 65 קובע שלכל בנין משותף תהיה נציגות לשם **ניהול ענייני הבית המשותף** שתפעל לפי הוראות התקנון.

תפקיד נציגות הדיירים (ועד בית) בבניין המשותף

- סעיף 69 לחוק המקרקעין קובע כי הנציגות היא מורשה של בעלי הדירות:

הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל עניין הנוגע **להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף**, והיא זכאית בעניינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות.

אופן ההסמכה

- בעלי הדירות מסמיכים את הנציגים שנבחרו לייצגם מול היזם, הרשויות והגורמים המקצועיים.
- הסמכת הנציגות מונעת צורך בהסכמת כל דייר ודייר לכל שלב בתהליך.
- הנציגות חייבת לפעול בשקיפות מלאה.
- החתימה על הסכם ההתקשרות הסופי עם היזם חייבת להיעשות על ידי כל דייר ודייר באופן אישי.

דוגמא למסמך הסמכה לנציגות

בחירת נציגות דיירים לצורך קידום פרויקט להתחדשות עירונית מתחם שדרות ירושלים/ציהתל"י

שם: _____

ת.ז: _____

בנין: _____

מס' דירה: _____

לבעלים שאינם מתגוררים במתחם - כתובת מלאה: _____
מאשרת את מינויים של:

1. _____

2. _____

לנציגות בעלי הבתים בבניין לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית בבניין.

א. תפקידי הנציגות:

1. לשמש גורם מתווך ומקשר בין בעלי הדירות לבין היזם, האדריכלים, הקליניקה לדיוור ועורכי הדין.

2. ללוות את תהליך התכנוני מול היזם.

3. ללוות את תהליך המו"מ המשפטי מול היזם בקשר לחתימת הסכם פינוי-בינוי ובלבד שכל הסכם שאליו תגיע הנציגות עם היזם יובא לאישורנו טרם חתימתנו האישית עליו.

4. לעדכן באופן שוטף את בעלי הדירות על ההתקדמות בפרויקט בדרך של אספות דיירים ושיחות אישיות.

5. להעביר ליזם שאלות והבהרות מצד בעלי הדירות ולהבטיח מענה מהיר והולם.

דוגמא למסמך הסמכה לנציגות

ב. חברי הנציגות ימלאו את תפקידם בהתנדבות, בשקיפות ובתום לב, ומתוך מטרה למקסם את טובת הדיירים. כל החלטות הנציגות יתועדו ויועברו לבעלי הדירות באופן מיידי.

ג. הנציגות תיפגש אחת ל _____

ד. החלטות הנציגות יעשו ככל הניתן פה אחד. במקרה של מחלוקת בין חברי הנציגות או במקרה שבו יחסר אחד מהם מכל סיבה שהיא תחשב כל החלטה של 80% לפחות מבין חברי הנציגות כהחלטה מחייבת.

ה. בעלי הדירות יהיו רשאים להחליף חבר/ת נציגות רק לאחר שיתקבל אישור בכתב מרוב הבעלים לביצוע ההחלפה.

ו. במקרה שבו יועברו זכויותינו בנכס לאחר, נודיע על הסכמתנו זו למינוי הנציגות למי שיבוא במקומנו.

על החתום:

תאריך: _____

בחירת הנציגות

- איך מוודאים שהנציגות אכן תייצג את הדיירים המתגוררים בבניין?
- ניגודי אינטרסים אפשריים: משקיעים/מתגוררים, קשישים/צעירים, בעלי משפחות/יחידים, גברים/נשים
- גודל נציגות הדיירים
- קבלת ההחלטות בנציגות
- דילמה: האם צריך להתערב בבחירת הדיירים?

שיתוף נציגות הדיירים בהליך התכנוני

- בעיות בתכנון פרויקטים להתחדשות עירונית

- אופני שיתוף נציגות הדיירים בתכנון:

- כמה משתפים?
- מתי משתפים?
- באיזה אופן משתפים?
- איך מגיעים להסכמות?
- איך משתפים שחקנים "שקטים"?

- דוגמא מהשטח – מתחם הבעש"ט, ביפו

שיתוף ילדים בתכנון



שיתוף ילדים בתכנון



שיתוף ילדים בתכנון



שיתוף נשים בתכנון



שיתוף נשים בתכנון



בחירת משרד עורכי דין לייצוג דיירים

תפקידי עורך הדין לייצוג דיירים:

- ניהול משא ומתן בשם הדיירים;
- השלמות רישום, חתימות ומעקב אחר טיפול היזם בדיירים סרבנים;
- פיקוח משפטי מטעם בעלי הדירות על הדיווח לרשויות המס וטיפול היזם בחבויות המס של בעלי הדירות;
- פיקוח משפטי מטעם בעלי הדירות על התכנון והתאמתו להתחייבויות היזם בהסכם, ביחד עם המפקח ובעלי המקצוע הנוספים;
- מעקב אחר טיפול היזם בהתנגדויות ועררים, ככל שיוגשו;
- מימון בנקאי והערכות לביצוע;
- ביקורת משפטית על ביצוע ומסירת דירות;
- פיקוח משפטי על הליכי הרישום;
- מילוי תפקידי נאמנות שונים במהלך הפרויקט ואימות חתימה על מסמכים עבור בעלי הדירות;
- עדכון שוטף של נציגות הדיירים והשתתפות באספות דיירים, ככל שידרש.

מבנה התקשרות עם עורך הדין לייצוג הדיירים

- מימון יזם

- מבנה חוקי אך מתעורר חשש לניגודי עניינים

- דפוסי התקשרות מקובלים בישראל בין יזמים לדיירים:

- היזם מחתים את הדיירים על הסכמים משפטיים.

- היזם ממנה בעצמו את עורך דינם של הדיירים.

- היזם מקצה סכום כסף עבור הייצוג המשפטי של הדיירים ונציגות הדיירים מחליטה לגבי זהות עורך הדין.

מודל מוצע

- ניהול מו"מ מול היזם לקביעת גובה שכר הטרחה של עורך הדין
- ניסוח השירותים המשפטיים הנדרשים ושכה"ט המוסכם על היזם והעברתם למספר משרדי עורכי דין (6-8 משרדים)
- זימון עורכי הדין שנענו להצעה לראיונות עם ועדה מצומצמת מנציגות הדיירים.
- העלאת 2 מועמדים לבחירת נציגות הדיירים כולה.

קריטריונים לבחירת מועמדים

- ניסיון ורקורד מקצועי

- יכולות בין אישיות

- המלצות

- יכולות גישור

- מבנה שכר טרחה

תודה!

