



תס"א 38 בליווי מנהלת פינוי-בינוי רמת אליהו

מידע לתושב



דבר ראש המנהלת

תושבים יקרים שלום רב,

מנהלת התחדשות עירונית (**בינוי-פינוי-בינוי**) רמת אליהו הוקמה על ידי עיריית ראשון לציון ומשרד הבינוי והשיכון ופועלת ללא מטרת רווח.

המנהלת פועלת בשיתוף פעולה מלא עם התושבים במטרה לקדם את הפרוייקט כולו ולסייע לכם תושבי השכונה לשפר את איכות חייכם במסגרת תכנית 'ההתחדשות העירונית'. המנהלת מלווה את התושבים בבניית הרכבת במשך כל התהליך של בינוי-פינוי-בינוי - משלב החתימה על ההסכמה ועד להשלמת הבנייה.

הפעילות לחיזוק של בניינים בעלי כניסה אחת במסגרת תמ"א 38 הינה שונה במקצת מפינוי בינוי, וראשית יש לוודא שבעלי הדירות בבניין מעוניינים בכך ורק לאחר מכן מתחילים בשלבי הפעילות לקידום הפרוייקט.

המנהלת יחד עם נציגי משרד הבינוי והשיכון יסייעו לכם אם תהיו מעוניינים בכך בארגון אסיפת דיירים במנהלת והסבר על התהליך, סיוע בבחירת נציגות הבניין ובכל השלבים הבאים.

משרד הבינוי והשיכון מלווה אף הוא את הדיירים באמצעות המנהלת ומסייע במידת הצורך במיסון חיזוק המבנה במידה ונמצא שהתכנית אינה כלכלית.

יחד אתכם ועם משרד הבינוי והשיכון נוכל לעשות כמעט הכל!

אנחנו כאן בשבילכם ולמענכם!

בברכת הצלחה!

דודו מנצור

ראש מנהלת פינוי-בינוי

רמת אליהו



תוכן עניינים

עמ' 4	פתח דבר
עמ' 5	מהי תמ"א 38
עמ' 6	רשימת הבניינים המתוכננים לתמ"א 38 בשכונת רמת אליהו
עמ' 7	מפת הפרוייקט
עמ' 8	שלבי קידום הפרוייקט
עמ' 9	כיצד ניתן לממש את קידום הפרוייקט באמצעות "מנהלת פינוי-בינוי רמת אליהו"

נספחים:

עמ' 10	נספח א - פורמט סיכום אסיפת דיירים וטופס מינוי נציגות
עמ' 13	נספח ב' - עקרונות לבחירת מפקח, עורך דין ויזם
עמ' 15	נספח ג' - טיפים להתנהלות בתהליך



הפרויקט מקיף ומסתכל בצורה רחבה על חיזוק הזיקה והקשר בין השכונה למרכז העיר, מתוכננים כבישים חדשים, שדרה מרכזית של חנויות, בתי קפה ומרחבים ירוקים, מבני ציבור, שבילי אופניים ותחבורה ציבורית שתחבר את השכונה למרכז העיר, לשכונות האחרות ולמרכזי התעסוקה וזאת במטרה להוביל שיפור משמעותי באיכות חייהם של התושבים.

מטרתה של פעילות המנהלת לקידום התכנית היא ללוות את התושבים, לתת מידע והכוונה מקצועית, להעצים ולחזק אותם ולדחוף את הפרויקט קדימה תוך שמירה על האיכות והבטיחות, ובלוחות זמנים קצרים ככל הניתן בפרויקט מסוג זה.

פעילות המנהלת הינה ללא מטרת רווח והיא ממומנת מתקציב המדינה והעירייה. המנהלת מסייעת ומלווה את תושבי השכונה "יד ביד" עד להשלמת התהליך תוך האצת תהליכים והסרת חסמים.

* מדריך זה הינו מדריך מקוצר ובסיסי, והוא בא להסביר את התהליכים למימוש פרויקט תמ"א 38 בשכונת רמת אליהו. אין לראות במידע המוצג במדריך תחליף לייעוץ משפטי או של בעלי מקצוע אחרים. המנהלת לא תישא בכל אחריות שהיא בגין המידע המוצג בחוברת זאת, וכל הוראת דין תגבר על המידע שבחוברת.

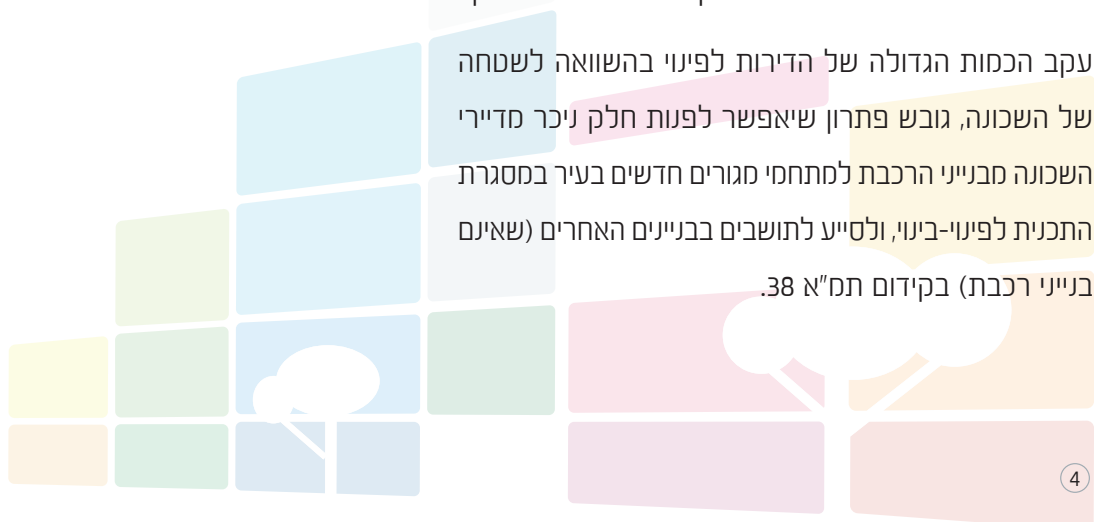
רמת אליהו הינה שכונה ותיקה בעיר ראשון לציון אשר במשך שנות קיומה הייתה שכונה קולטת עליה. הבניינים בשכונה נבנו כפי שהיה נהוג לבנות בעבר, בנייני שיכון ישנים הבנויים מבלוקים. כיום, ה"בלוקים" האלה אינם בטוחים מפני פגיעת רקטה/קאסם או רעידת אדמה, כמו כן, בשל תזוזת האדמה ותוספות הבנייה בחלק מהבניינים נוצרו סדקים, המהווים סיכון למתגוררים בהם.

במהלך השנים נעשו מספר ניסיונות לשקם את השכונה, וכחלק מניסיונות אלה החליטו משרד הבינוי והשיכון ועיריית ראשון לציון באמצעות מנהלת פינוי-בינוי רמת אליהו לקדם תכנית מקיפה להתחדשות עירונית בשכונה, שעיקרה ביצוע פינוי-בינוי לדירות השיכון בבנייני הרכבת, וחיזוק מבנים במסגרת תמ"א 38 במטרה ליצור מרחב ציבורי איכותי ובטיחותי שאנשים יאהבו לחיות בו.

אין ספק שכלל הגורמים הארציים, העירוניים ותושבי השכונה מבינים את נחיצותו של ביצוע הפרויקט וקידומו המהיר ככל שניתן.

יזמים, משקיעים וקבלנים שונים אף הם הגדילו והבינו זאת. הפרויקט קיבל רוח גבית מדינית ועירונית בקבלה של תקציבים, חברות בניה מהמבוססות והגדולות במשק נגשו למכרזים. ערך הדירות בשכונה הוכפל במהלך 5 השנים האחרונות, תושבי השכונה משתפים פעולה והשיח התקשורתי הנו חיובי ותומך.

עקב הכמות הגדולה של הדירות לפינוי בהשוואה לשטחה של השכונה, גובש פתרון שיאפשר לפנות חלק ניכר מדיירי השכונה מבנייני הרכבת למתחמי מגורים חדשים בעיר במסגרת התכנית לפינוי-בינוי, ולסייע לתושבים בבניינים האחרים (שאינם בנייני רכבת) בקידום תמ"א 38.





מהי תמ"א 38?

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.
- תמ"א 38 מאפשרת קבלת היתר בנייה לחיזוק המבנה, והיא כוללת בתוכה תמריץ כלכלי ליזם ולדיירים על ידי תגבור של זכויות בנייה.
- הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רשאית לאשר חיזוק המבנה עם או בלי תוספות בנייה, הרחבת שטח הדירות הקיימות והקמת קומות נוספות בהן ניתן לבנות דירות חדשות או להרחיב את שטח קומת קרקע.

במסגרת תמ"א 38 מתאפשרות תוספות הבנייה הבאות:

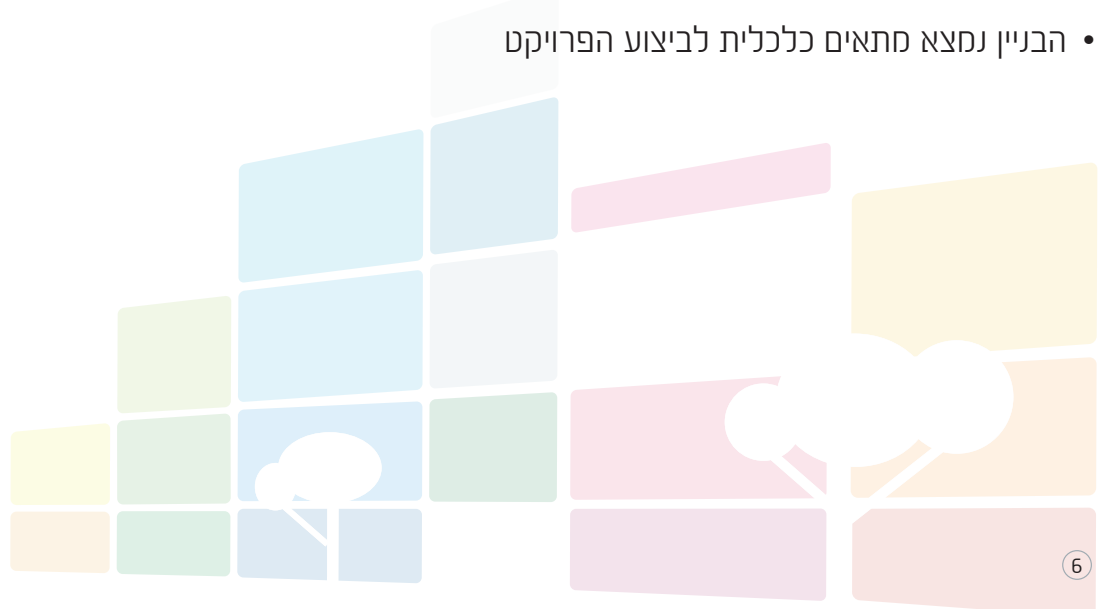
- מעלית -** גם באופן החורג מקווי הבנייה הרגילים של הבניין.
 - חנייה -** הצגת פתרון חנייה עבור הדירות החדשות והשלמת חניות שנגרעו עבור הדירות הקיימות. עם זאת הוועדה המקומית רשאית לפטור את הבניין מכך אם הדבר אינו אפשרי.
 - עיצוב הבניין -** במקרה של תוספות בנייה, תכנון התוספות צריך להתאים לעיצוב הקיים של הבניין.
 - תוספת מרחבים מוגנים -** התמ"א מאפשרת תוספת מרחבים מוגנים למבנים הן בצורת מס"ד (מרחב מוגן דירתי) והן בצורת מס"ק (מרחב מוגן קומתי).
- *** לשם כך נבחנת היתכנות הכלכלית והביצועית.

רשימת הבניינים המתוכננים לתמ"א 38 בשכונת רמת אליהו -

- חנה סנש 13 / זלמן שניאור 34
- זלמן שניאור 36
- זלמן שניאור 38
- זלמן שניאור 40
- זלמן שניאור 42
- זלמן שניאור 44
- אנילביץ' 49
- אנילביץ' 41
- אנילביץ' 28
- אנילביץ' 26
- אנילביץ' 24
- אנילביץ' 20
- אנילביץ' 16
- אנילביץ' 12 / משורר השואה 2
- אנילביץ' 10
- אנילביץ' 8
- אנילביץ' 8 א'
- יאנוש קורצ'ק 6
- אנילביץ' 8 ג'

קריטריונים בסיסיים לתמ"א 38:

- הבניין נבנה לפני שנת 1980 והוא אינו עומד בתקן רעידת אדמה
- הבניין מעל שתי קומות ושטחו מעל 400 מ"ר
- רוב הדיירים מסכימים לביצוע פרויקט תמ"א (לפחות 66% מהדיירים)
- הבניין נמצא מתאים כלכלית לביצוע הפרויקט



שלבי קידום הפרויקט

1. בחירת נציגות הדיירים - 2-3 דיירים שיקבלו סמכות

והרשאה משאר הדיירים:

- סמכות והרשאה משאר הדיירים להניע את הפרויקט
- לבחור אנשי מקצוע טובים
- לנהל מו"מ מול נותני שירותים

נציגות טובה תוביל לפרויקט מוצלח!

מנהלת פינו-בנייה רמת אליהו תסייע במתן הכוונה ומידע לטובת הנציגות ודיירי הבניין!

(נספח א' - פורמט סיכום אסיפת דיירים ומיני נציגות)

2. בדיקת כדאיות כלכלית

חשוב לדעת מה ייחשב לתמורה הוגנת לדיירים לפני שניגשים לקבלת הצעות מחיר מהיזמים, על-כן נמנה:

1. מפקח בנייה - תפקידו לפקח על התמורות המוצעות לדיירים ולמקסם אותן, לפקח על המפרט הטכני ולוודא שהוא תואם את היתרי הבנייה, ללוות את תהליך הבנייה ולוודא שהוא מתבצע בהתאם להוראות התקנים.

2. עורך דין - יש לבחור עו"ד מקצועי שמתמחה בתחום מקרקעין והתחדשות עירונית ושתפקידו יהיה להגן על זכויות הדיירים.

3. יזם - יש לבחון את ההיסטוריה, הניסיון והאיתנות הפיננסית שלו, לשוחח עם דיירים מפרויקטים קודמים שביצע ולברר מולם כיצד התרשמו מהתנהלותו בפרויקט.

(נספח ב' - טופס עקרונות לבחירת מפקח, עו"ד ויזם)

3. חתימת חוזה עם היזם

את המו"מ עם היזם תקיים נציגות הבניין והעו"ד המלווה. התכנית תכלול:

- תכנית מפורטת ומפרט הבנייה לדירה
- אבני דרך ולוחות זמנים לביצוע
- נקודות יציאה במידה והיזם לא עמד בהתחייבויותיו

4. תכנון הפרויקט

- בשלב זה צריכה להיות הסכמה בדבר המפרט הטכני
- תכנון הפרויקט יכלול מפרט הכולל עלויות חומרים, רמת גימור, תוקף אחריות, לוחות זמנים וכד'

5. הגשת בקשה להיתר בנייה

- לאחר החתימה על החוזה שכולל בין היתר, תנאים לשימוש הפרויקט, חובות וזכויות של כל צד ואבני דרך:
- היזם מגיש לרשות המקומית בקשה להיתר בנייה
- מפקח הבנייה שנבחר יבצע מעקב אחר התקדמות הטיפול בבקשת ההיתר מול הרשות ויעדכן את הדיירים
- נציגות הדיירים ובעלי הדירות יאשרו את התכנית בטרם הגשת הבקשה להיתר בנייה ע"י היזם.

6. עבודות הבנייה

- לאחר שהיתר הבנייה אושר והאגרה שולמה ע"י הקבלן, מתחילות עבודות הבנייה.
- עם סיום הבנייה, הדיירים באמצעות המפקח על הבנייה עורכים בדיקה ומוודאים שמה שסוכם עם הקבלן בוצע בפועל.

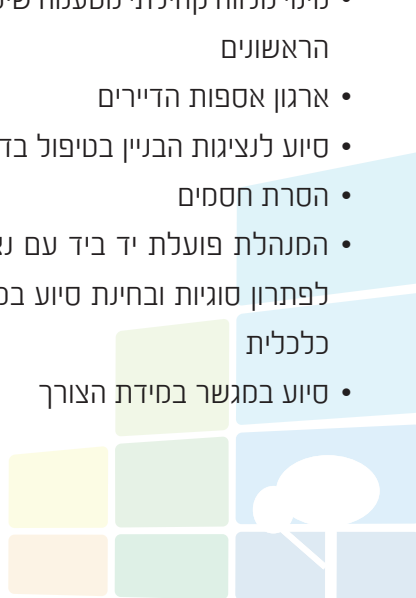
7. רישום בטאבו

- עורך הדין המלווה רושם את הדירות החדשות והתוספות (חניה, מס"ד, מרפסת) בלשכת רישום מקרקעין ומבטיח שהזכויות יעברו לדיירים.

8. עם סיום הבנייה הדיירים זוכים בבניין מחוזק עם תשתיות חדשות ודירות גדולות יותר ובטיחותיות. תתחדשו!

המנהלת תסייע בקידום ומתן מעטפת להצלחת הפרויקט הכוללת:

- מינוי מלווה קהילתי מטעמה שילווה אתכם לאורך השלבים הראשונים
- ארגון אספות הדיירים
- סיוע לנציגות הבניין בטיפול בדיירים המתנגדים
- הסרת חסמים
- המנהלת פועלת יד ביד עם נציגי משרד הבינוי והשיכון, לפתרון סוגיות ובחינת סיוע במימון במידה והתכנית אינה כלכלית
- סיוע במגשר במידת הצורך



כיצד ניתן לממש את ביצוע הפרויקט באמצעות מנהלת פינוי-בינוי רמת אליהו

פונים למנהלת פינוי-בינוי רמת אליהו



המנהלת מוציאה רשימה של דיירי הבניין



נציג הבניין ממלא את הטלפונים
של כלל דיירי הבניין עפ"י הרשימה



המנהלת קובעת מועד לאסיפת דיירים
מודיעה לכולם ומזמנת את נציגי משרד הבינוי והשיכון



לפני אסיפת הדיירים המנהלת מתזכרת
את התושבים בקיום האסיפה



באסיפת הדיירים, נציג משרד הבינוי והשיכון ונציגי המנהלת מציגים את
המידע בדבר הפרויקט ובעלי הדירות בוחרים נציגות לבניין
(נספח א' - טופס פרוטוקול ישיבה ומינוי נציגות)



נציג הבניין יוכלו לקבל רשימת משרדי עורכי דין
לבחירת עורך דין מלווה או לבחור עו"ד מטעמם



עורך הדין מחתים את הדיירים על כתב הסכמה ראשוני לביצוע הפרויקט



מכאן מחפשים יזם באחת מהדרכים הבאות:
• משרד הבינוי והשיכון מפרסם "קול קורא"
• פונים לחברה לייזום ראשון לציון המתמחה בפרויקטים תמ"א 38
• פונים לקבלת הצעות מחיר מיזמים בצורה עצמאית
באמצעות עורך דין הדיירים

המנהלת אתכם לאורך כל הדרך...

נספחים

נספח א' - פורמט סיכום אסיפת דיירים וטופס מינוי נציגות מנהלת פינוי-בינוי - רמת אליהו

מנהלת פינוי-בינוי - רמת אליהו

בתאריך _____ התקיימה אסיפת דיירים של בניין ברחוב- _____

במנהלת פינוי-בינוי רחוב זלמן שניאור 23 רמת אליהו.

באסיפה השתתפו _____ בעלי דירות, נציגי המנהלת ונציגת משרד הבינוי והשיכון.

פרוטוקול אסיפת דיירים לחיזוק/ תמ"א 38

1. הצגת המנהלת ומטרותיה
הוצג סגל המנהלת ומטרות פעילות המנהלת.
מעבר לקידום התכנית של הבינוי- פינוי- בינוי בשכונה, המנהלת מסייעת לבעלי הדירות בבנייני ה-H לקדם תכנית לחיזוק הבניין במסגרת תכנית תמ"א 38.
2. הסבר על תהליך תמ"א 38
ניתן הסבר על השלבים בתהליך שמתחיל באסיפת דיירים ובחירת הנציגות. רצ"ב המצגת שהוצגה.
3. ניתן הסבר על התהליך בבניין הספציפי
4. ניתן הסבר על התמורה הצפויה בתכנית תמ"א 38 לכל דירה ובבניין בכלל.
5. המנהלת מלווה את הדיירים בקידום התכנית ומסייעת להם בנושא. למנהלת אין אחריות על מימוש התכניות.
5. נציגת משרד הבינוי והשיכון הסבירה על מעורבות המשרד ואפשרויות המימון במידה ולא תימצא היתכנות כלכלית לביצוע החיזוק.
6. פעולות להמשך
 - בחירת נציגות ועד לבניין.
 - חתימה על כתב הסכמה ע"י בעלי הדירות.
 - בשלב הראשון תשלום הנציגות את החתמת הדיירים על כתב ההסכמה, ולאחר מכן יבחר עו"ד דיירים שייצג אותם בקידום התכנית.
 - עם בחירת יזם יידרשו בעלי הדירות לחתום מולו על חוזה .הוצגו שאלות ע"י הדיירים וניתנו תשובות בהתאם

להלן חברי הוועד שנבחרו ע"י דיירי הבניין

הסמכת נציגי הבית המשותף

אנו, הדיירים בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש נציגות לסיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבניין זה ולפעול בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות לדיירים. היננו מודיעים בזאת שכל תוכנית או הסכם הנוגעים לבניין יובאו לאישורנו בכל מקרה. אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהמיזם, ככל ויתקבלו. אלו יקבעו בהסכם הסופי עם היזם. אין לראות בחתימתנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר. כתב מינוי והרשאה זה ייכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הנכסים בבית המשותף, כאשר לכל בעל נכס ישנה זכות חתימה אחת בלבד. כתב התחייבות והרשאה זה הנו החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות ומינוי של נציגות נבחרת חדשה.

ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם הדייר/ת	האם בעל/ת נכס?	חתימה	תאריך
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

התחייבות חברי נציגות הבית המשותף:

אנו, החתומים מטה, מתחייבים לפני דיירי הבית המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבית המשותף.
2. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו אגב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית הדיירים בבניין.
3. להימנע מיצירת כל קשר 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 בפומבי, ובפרט בפני יתר הדיירים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין על התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
7. לתפקד כגוף מתווך הפועל להפצה של מידע ולסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל להחלטת החלטות חשובות בשם הדיירים בבניין.
8. לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירות ולמינוי מחדש.

שם הנציג	מספר זהות	כתובת (בניין, כניסה, דירה)	מספר טלפון	תאריך	חתימה



נספח ב' - עקרונות לבחירת מפקח, עו"ד ויזם

בחירת מפקח

תפקיד המפקח

ליווי בכל ההיבטים של ההנדסה משלבי התכנון, הביצוע והגמר, בין היתר בקבלת היתר הבנייה והבטחת התאמת הוראות ההיתר להסכם שנחתם בין היזם לבין בעלי הדירות, פיקוח על ביצוע עבודות הבנייה בהתאם למפרט שהוסכם עליו. על המפקח לוודא את בטיחות הדיירים בתקופת הביצוע, לתווך בהיבטי ההנדסה בין היזם לדיירים.

מתי מעסיקים מפקח?

סמוך לניהול מו"מ עם היזם

כיצד בוחרים מפקח?

- יש לשים לב כי מדובר במפקח בנייה שאינו קשור ליזם.
- יש לבחון את ניסיונו המקצועי בתמ"א 38 - חיזוק ועיבוי.
- לקבל המלצות מדיירים שעברו הליך דומה.
- לקבל הצעת מחיר ולבחון את תכולתה.
- לקיים ראיון אישי לצורך התרשמות.
- לבדוק את התעודות המקצועיות הרלוונטיות.

עקרונות לבחירת עורך דין

תפקיד עורך הדין -

- מייצג ומלווה את בעלי הדירות כקבוצה לאורך כל הפרויקט עד לסוף שלב הביצוע ותיקון צו הבית המשותף.
- הדיירים מייפים את כוחו לפעול מטעמם בפרוייקט.
- מסייע בגיבוש פנייה ליזמים, קביעת קריטריונים, בחינת התנאים המסחריים, ערבויות ובטחונות, השוואה בין הצעות וקביעת לוחות זמנים.
- מסביר את משמעות המסמכים עליהם צריכים לחתום הדיירים.
- משתתף בישיבות ומציג את הנושאים והמשמעויות המשפטיות.
- מייצג את הדיירים מול היזם ומוודא את מילוי ההסכמות שנחתמו מולו בהסכם.
- מוודא קבלת בטחונות וערבויות של היזם, מטפל בכל הקשור להערות אזהרה ומשכנתאות.
- מסייע בטיפול בדיירים סרבנים.

את ההתקשרות בין בעלי הדירות לעורך הדין יש לעגן בהסכם

ההסכם יכלול את שכר הטרחה ואת אבני הדרך לתשלום. כמו כן יתייחס ההסכם למקרה של תביעה נגד היזם על הפרת ההסכם או על חלק מהוראותיו.

מתי מעסיקים עורך דין?

כאשר יש הסכמה של לפחות 66% מדיירי הבניין לביצוע הפרוייקט, ולאחר שנבחרה נציגות הדיירים, - זה הזמן לחפש עורך דין.

איך בוחרים עורך דין?

- רצוי לפנות ל 3-4 משרדים בעלי ניסיון בתחום המקרקעין והתחדשות עירונית בדגש על ניסיון בתמ"א 38.
- ניתן לבקש המלצות מבעלי דירות בפרוייקטים שהסתיימו בחמש השנים האחרונות.
- יש לדרוש כי עורך דינם של הדיירים לא יהיה זה שמייצג את היזם באותה עסקה.
- יש לבחון ניגוד עניינים - האם הוא ייצג בעבר יזם כלשהו, אשר ישתתף במרכז לבחירת היזם בפרוייקט הספציפי הזה.
- יש לבחון את סל השירותים, את גובה שכר הטרחה ואת פירוט אבני הדרך לתשלום השכר.

עקרונות לבחירת יזם

- יש לפנות באמצעות עורך הדין למספר יזמים, אשר ביצעו פרויקט שבנייתו הושלמה - רצוי תמ"א 38.
- ניתן לפנות ליזמים, אשר ביצעו פרויקטים דומים באותה עיר ו/או בסביבת הבניין.
- כדאי לפנות לבעלי הדירות בהן עבד הקבלן ולקבל עליו חוות דעת והתרשמותם ממנו בהיבטי הביצוע, לו"ז, חוסנו הכלכלי, אמינותו ומקצועיותו, איכות הבנייה. לברר האם לדעתם הפרוייקט היה מוצלח והאם הרישום בלשכת רישום מקרקעין הושלם לאחר השלמת הפרוייקט (פנייה יזומה שלא דרך הקבלן תאפשר קבלת מידע אמין וללא משוא פנים).
- רצוי לראיין את הקבלן במשרדו להתרשמות.
- לוודא שאינו לוקח מספר רב של פרוייקטים במקביל ולבחון מי מטעמו ינהל את הפרוייקט, להתרשם מאיכות אנשי הצוות שמציע.
- לאסוף מידע רלוונטי אודות הקבלן באתרי אינטרנט/ברשם הקבלנים.
- לבחון את מידת השיתוף שהוא מציע במסגרת הגשת הבקשה להיתר והטמעת בקשות הדיירים ככל האפשר.
- התייחסותו לתקופת הביצוע בה הדיירים נשארים לגור בבתיהם.
- ערוך השוואת המחירים, איכות המפרט המוצע, התייחסות לביצוע ולתקופת העבודות, לו"ז ואבני הדרך, הוכחות ליכולותיו הכלכליות של היזם.
- מימון עורך הדין והמפקח המייצגים את הדיירים והסכמה על אבני הדרך.

*** ניתן לבקש מהקבלן שיגיש הצעה שתכלול את רשימת הניסיון שלו בביצוע פרויקטים תמ"א 38, רשימת טלפונים של דיירים ממליצים, הוכחה ליכולותיו הכלכליות, בנקים מממנים שעבד איתם, סיווגו ברשם הקבלנים, תביעות משפטיות שמעורב בהן וכיוצ"ב.

*** התמורה שהדיירים מקבלים אינה קבועה בחוק, היא כפופה למגבלות תכנוניות, לכדאיות כלכלית ולמגבלות הדין. על מנת לקבל תמורה הוגנת ניתן לנהל סו"ס באמצעות עורך הדין.

*** צריך לזכור שכדי לקדם תכנית כזאת צריך לדעת גם להתפשר, ולא לדרוש מהיזם דרישות בלתי אפשריות מבחינה תכנונית או כלכלית מהיזם.



נספח ג' - טיפים להתנהלות בתהליך

פרוייקט תמ"א הוא תהליך שבו תעברו כברת דרך לעבר שדרוג ביתכם, מעבר לתוספות שתקבלו תעברו גם תקופה של התקשרות עם בעלי מקצוע, שיפוצים, רעש ואבק. חיי היומיום שלכם ילכו באי נוחות זמנית וחשוב לנהל את התהליך תוך שמירה על עבודה כקבוצה ובשכנות טובה.

רצוי שנחליף את העימותים בהקשבה, שנבין שזאת תקופה וזה מסתיים, במקום להתעקש נקשיב ונסתכל לשכן שלנו בלבן של העיניים וניצור את הדומה והמשותף!

ראו מספר המלצות כיצד ניתן לצלוח את התהליך:

- הנציגות מחויבת באופן מלא לקידום הפרוייקט.
- רצוי ליצור תהליך מובנה ומנוהל, ממש כמו מבצע צבאי/עסקי הכולל דיווח שוטף לפי אבני דרך ולוחות זמנים.
- תפקיד נציגות הדיירים הוא לייצג את האינטרסים של כלל דיירי הבניין בכל דיון בנוגע לעתיד הבניין, כך שלא יידרש מכל הדיירים להיות נוכחים בכל פגישה עם אנשי המקצוע הרבים.
- הנציגים יעבדו בשקיפות מלאה, יתלו דיווחי סטטוס על לוחות המודעות, יפתחו קבוצת ווצאפ של הבניין לעדכונים שוטפים ויעדכנו לפני כל ישיבה עם בעל מקצוע על מטרות הפגישה, ולאחריה - על התוצאות והסיכומים. הנציגים יתווכו בין "אתר העבודה" לדיירים - דיווח מהמן ובזמן יפחית את חוסר הוודאות, החשדנות וההתנגדות.
- חשוב מאוד שכלל הדיירים בבניין יהיו מיועדים לכל שלבי התהליך, במידה ודייר מביע התנגדות יש לברר מה הסיבה, למצוא פתרונות ולחתור להסכמות.
- בכל אבן דרך של בחירת בעל מקצוע (מפקח, עו"ד ויזם) יש לוודא הסכמה של רוב הדיירים בבניין.
- מכיוון שתהליכים מסוג זה הינם תהליכים ארוכים שבחלקם קיימת אי וודאות ואין מענה לכל השאלות, יש לערוך כבר בתחילת התהליך תיאום ציפיות כך שכלל הדיירים יהפכו לשותפים ולאחראים על חלקם בתהליך.
- זיהוי מוקדם של בעיות והרמת דגלים אדומים בזמן יאפשרו לדיירים לנהל את התהליך בצורה אחראית תוך מציאת פתרונות באמצעות גורמי המקצוע המלווים.

תהיו שכנים טובים ותהיו שם אחד בשביל השני - כך כקבוצה יהיה לכם קל לנצח הכל!!!



מנהלת פינוי-בינוי רמת אליהו

אתכם לאורך כל הדרך

שעות הפעילות:

ימים א' - ה' בין השעות 08:00 - 18:00

כתובת המנהלת: זלמן שניאור 23 ראשון לציון

מנהלת פינוי-בינוי רמת אליהו | 03-9547830

www.rishonlezion.muni.il/EvacuationAndConstruction/Pages/default.aspx

*** ניתן לתאם פגישה שלא בשעות הפעילות בתיאום מראש

