

התחדשות עירונית

נציגות בעלי הדירות ותפקיד

עו"ד דיירים

התחדשות עירונית בישראל – הסבר כללי:

- על קצה המזלג- חידוש ושדרוג אזורים עירוניים ותיקים והתאמתם להתפתחות פני העיר וצרכי החברה.
- הרציונל- מיגון מפני רעידות אדמה וטילים והרחבת היצע הדיור.
- מסלולים להתחדשות עירונית בעידוד הממשלה:
- פינוי בינוי – פרויקט רחב היקף, הכולל מספר רב של בניינים (שכונות, מתחמים, בלוקים וכו').
- תמ"א 38/1 – שדרוג וחיזוק מבנה קיים
- תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה מחדש

מהי נציגות בעלי הדירות ?

- הנציגות היא קבוצה מצומצמת של בעלי דירות, אשר נבחרה כדי לייצג את האינטרסים של כלל בעלי הדירות בבניין.
- הנציגות תהיה אחראית על קבלת החלטות באופן יעיל ומהיר.
- הנציגות תייצג באופן בלעדי את בעלי הדירות מול הרשויות, היזמים, הקבלן וכל גוף איתו יבואו בשיח לאורך הפרויקט.
- הנציגות תיידע את שאר בעלי הדירות במתרחש בפרויקט ותדאג לשתפם בכל מידע מהותי.
- שימו לב – לא מדובר בוועד בית, אלא בנציגות נפרדת מקרב הדיירים שתתעסק אך ורק בקידום הפרויקט.

תפקידי הנציגות

- איסוף מידע והיוועצות עם אנשי מקצוע.
- גיבוש תכנית עבודה מסודרת הכוללת את המשימות, לוחות הזמנים והאחראי על כל תחום.
- סיוע בארגון הדיירים ובניית ההסכמות ביניהם.
- הנגשת המידע שנאסף לבעלי הדירות.
- עדכון שוטף של בעלי הדירות על סטטוס הפרויקט בוואטסאפ, מיילים וכו'.
- בחירת עורך דין, שמאי ובעלי מקצוע נוספים שילוו את הפרויקט לאורך הדרך.
- חשוב להדגיש - החלטות מהותיות יובאו להחלטה של כלל בעלי הדירות

דגשים בהתנהלות הנציגות

- הנציגות מורכבת ממתנדבים, שיפעלו לטובת כלל הדיירים ללא שום תמורה.
- אורך רוח וסבלנות בין הדיירים וכלפי הנציגות – קידום פרויקט לוקח זמן רב והנציגות נחוצה לכל אורך הדרך.
- הנציגות לא מורשית לחתום על שום מסמך מחייב בשם הדיירים, או לקבל החלטות משמעותיות בלעדיהם.
- מומלץ להסמיך מחדש את הנציגות כל 3 שנים, או לקיים בחירות חדשות
- **בניית אמון – חשוב לפעול בשקיפות ובכנות לאורך כל הדרך**

אז איך בוחרים נציגות ?



כינוס אסיפת בעלים

- יש לפרסם הודעה על קיום הכנס באופן שיגיע לכלל בעלי הדירות, ובטווח זמן סביר שיקנה לרובם אפשרות לבחור אם להגיע (מומלץ מעל שבועיים).
- חשוב להדגיש בהודעת הפרסום, כי בעת הכינוס תיבחר נציגות הדיירים.
- מומלץ להציע מספר מועדים אפשריים לקיום הכינוס, על מנת למקסם את כמות הנוכחים.
- באסיפה יוסברו האפשרויות העומדות בפני בעלי הדירות, חשיבות הנציגות ותפקידיה, ויתקיים תיאום ציפיות בנוגע להמשך ההתנהלות לקידום הפרויקט.

מבנה הנציגות ומינויה

- כדי לייעל את תהליך קבלת ההחלטות מומלץ למנות מספר אי זוגי של חברים.
- מספר החברים המומלץ ברוב המקרים הוא 3.
- חשוב לבחור נציגים שיוכלו להקדיש מזמנם לקידום הפרויקט. מדובר בתהליך ארוך, שמצריך להקדיש לו לא מעט זמן.
- הנציגות תיבחר על ידי הבעלים באמצעות הצבעה.
- חשוב לתת מקום בנציגות גם לבעלים שפחות מעוניינים בקידום הפרויקט, כדי לתת מקום גם לדעתם.

התחייבויות שהנציגים לוקחים על עצמם:

- הצהרה על כל ניגוד עניינים לאורך הפרויקט
- שקיפות מלאה מול הדיירים
- קידום האינטרסים הרחבים של הבעלים על פני האינטרסים של עצמם
- יצירת קשר עם היזם או עם שליחיו אך ורק במסגרת הנציגות

כתב ההסמכה לנציגות

זהו המסמך עליו יחתמו בעלי הדירות כדי להסמיך באופן פורמלי את הנציגים שנבחרו.

הפרטים שחשוב שיהיו מצויים במסמך:

- הבטחת הבלעדיות של הנציגות ביכולתה להחתיים את הדיירים על הסכמים או מסמכים.
 - הבהרה כי אין חברי הנציגות נושאים בשום אחריות נזיקית כלפי מי מהצדדים בפרויקט (כל עוד פעלה בתום לב ובסבירות).
 - הנציגים לא יקבלו כל תמורה בעבור התנדבותם בקידום הפרויקט.
- חשוב להדגיש – עצם ההסמכה איננה מהווה התחייבות של הנציגים להגיע להסכם בסוף התהליך.

כתב הסמכת נציגות מומלץ לדוגמה - התחייבות הדיירים

כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים

יישוב: _____ רחוב: _____ מספר בניין: _____
מספר הכניסות בבניין _____ ההסכם נוגע לכניסות מס' _____
סך כל הדירות בכניסה _____ שמהן _____ הן דירות הדיור הציבורי
אספת דיירים שבה נבחרה הנציגות התכנסה ביום _____/_____/____ והשתתפו בה _____
דיירים. מהאסיפה נעדרו _____ דיירים.
באסיפה השתתף/ה מטעם העירייה/המנהלת העירונית מר/גב' _____

הסמכת נציגי הבניין:

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 למען הדיירים.

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 הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות ומינוי נציגות נבחרת חדשה.

ולראיה באנו על החתום:

המלצה לתוספת לכתב ההסמכה

"אין במינוי הנציגות כדי להטיל עליה אחריות חוזית, נזיקית או אחרת לרבות בקשר עם טיב ורמת הביצוע של העבודות, עמידת היזם ו/או מי מטעמו בלו"ז וכי כל הבעלים מוותרים באופן בלתי-חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי חברי הנציגות בנוגע לפעילותם במסגרת נציגות הבעלים."

כתב הסמכת נציגות מומלץ לדוגמה - התחייבות הנציגות

התחייבות חברי הנציגות:

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

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבניין 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 הנציגות.
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.



בחירת עורך דין דיירים

עורך דין בעלי הדירות – הסבר כללי

- עורך הדין של בעלי הדירות מייצג **אך ורק את האינטרסים של בעלי הדירות.**
- מי שמשלם עבור עורך הדין הוא **היזם.**
- המו"מ על שכר הטרחה מתנהל בין נציגות הדיירים לעורך הדין, ללא מעורבות היזם למעט אישור סופי של הסכום שנקבע בין הצדדים.

תחומי האחריות של עורך הדין



- התעסקות בביטוח ומיסוי פרטניים
- ליווי פרטני מול בנקים
- ירשה וגירושין
- הפרת ההסכם מצד היזם



- ניהול משא ומתן מול היזם לשם הגעה להסכם המיטבי עבורכם
- שיקוף והנגשת המידע לדיירים
- הדמות שמנהלת ומבקרת על כל הגורמים המעורבים בפרויקט
- פיקוח על ביצוע ההסכם על פי לוחות הזמנים

*ישנם נושאים בהם יסכים עורך הדין לסייע בתחומים נוספים באופן פרטני בתוספת תשלום.

מה חשוב בעת בחירת עורך דין ?

- יש להחליט מראש על קריטריונים שחשובים עבורכם – שנות ניסיון בתחום, הובלת פרויקטים דומים, גובה שכר הטרחה וכו'.
- לאחר מכן יש לערוך סקר שוק, ולבחון מספר עורכי דין אשר עונים על הקריטריונים.
- מומלץ לבקש טלפונים של דיירים מפרויקטים קודמים של עורך הדין כדי לשמוע מהחוויה שלהם.
- מומלץ גם לבחור עורך דין אובייקטיבי, ולוודא שאיננו דייר או מקורב לאחד מן הדיירים.
- חשוב – פרויקט התחדשות עירונית הוא מורכב מאוד. מומלץ מאוד לבחור עורך דין המתמחה בתחום הנדל"ן.

מינוי עורך הדין

- כלל הדיירים נדרשים לחתום על מסמכי ייפוי כוח עבור עורך הדין.
- מומלץ מאוד לעשות זאת בעת כינוס בעלי הדירות, בנוכחות עורך הדין. הדבר עשוי להגביר את ההיכרות והאמון של הבעלים כלפיו.

חובות המוטלות על עו"ד הדיירים

- עורך הדין מחויב לייצוג האינטרסים של הדיירים, ושלהם בלבד.
- עורך דין המייצג את הדיירים לא יכול לייצג גם את היזם בפרויקט כדי למנוע ניגוד עניינים.
- בכל מקרה של ניגוד עניינים מחויב עורך הדין **בחובת גילוי כלפי הדיירים.**
- כאמור, שכר הטרחה נקבע בין בעלי הדירות לבין עורך הדין – ללא מעורבות היזם, למרות שהוא זה שמממן את שכרו.

כללי האתיקה של עורכי הדין

- בחודש מאי 2020 פרסמה ועדת האתיקה של עורכי הדין כללים חדשים המסדירים את המותר והאסור בפרויקטים של התחדשות עירונית.
- בין היתר נקבע כי עורך דין דיירים לא ייצג את היזם גם בפרויקטים אחרים אלא בתנאים מסוימים כמו:
 - היזם איננו לקוח קבוע של עורך הדין
 - הדבר הנעשה בהסכמת בעלי הדירות
- הפרת כללים אלה עלולה להביא להשעיית רישיון עריכת הדין.

תודה על ההקשבה !



שאלות?