

**עקרונות מומלצים בלבד לבניית נציגות  
דיירים להובלת וקידום תהליך התחדשות  
עירונית**

מיזם התחדשות עירונית הוא מיזם לחידוש מרקמי מגורים ותיקים, ובכלל זה שיפור בנייני מגורים, שדרוגם, חיזוקם ומיגונם, וכן שדרוג שטחים ציבוריים ותשתיות. מיזם מסוג זה כולל לרוב תוספת דירות חדשות באזורי מגורים בנויים ותיקים, בין שעל ידי תוספת בנייה על גבי מבנים קיימים (תמ"א 38/1 – עיבוי) ובין שעל ידי הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים במקומם, תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה או פינוי-בינוי.

מיזמים אלו מקודמים הן ביוזמה ממשלתית הן ביוזמה פרטית. **מטרתם היא בראש ובראשונה לדאוג לביטחונם של בעלי הנכסים החיים בבניינים ישנים ולשפר את איכות חייהם**, ונוסף על כך להיטיב עם הרשות המקומית על כלל תושביה, עם היזמים ועם המדינה.

בעלי הנכסים במתחם הם בעלי הקרקע שעליה עתיד להיבנות המיזם, ועיקר השפעתו תהיה עליהם. יש צורך בהסכמתם למיזם, מכיוון שבלעדיה הוא לא יצא לפועל. כדי לייצר את ההסכמות, להפיג את החששות, לנהל את התהליך הקהילתי ולספק את הצרכים החברתיים והקהילתיים של כלל תושבי המקום רצוי לפעול בכמה מהלכים, **והראשון שבהם הוא גיבוש נציגות הדיירים** (שם כולל לבעלי הנכסים ולדיירי הדוור הציבורי במתחם).

מטרתה של הנציגות היא לסייע בהתארגנות הדיירים במבנה המיועד להתחדשות עירונית ולשמש נציגיהם בפני המינהלת, בעלי המקצוע (יזם, עורך דין מייצג דיירים, אדריכל, שמאי, מארגנים ועוד), הרשות המקומית ומוסדות התכנון.

הלגיטימציה לעבודת הנציגות תהיה מבוססת על בניית יחסי אמון בין הנציגות ובין הדיירים, הנגשת השפה המקצועית וכן ריכוז צורכי הדיירים והעברתם לבעלי המקצוע. עבודת הנציגות נעשית לרוב בהתנדבות, נמשכת על פני שנים רבות וכוללת יכולת הבנה של מורכבות התהליך ויכולת פישוט ותיווך לשאר הדיירים.

**חשוב להדגיש שהנציגות היא גורם שאמור לתווך בין הדיירים, המינהלת, היזם והרשות המקומית, להעביר מידע ולבנות ביניהם יחסי אמון. הנציגות אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים ולהחליט החלטות מהותיות בפרויקט.** עם זאת לרוב חוזה עם יזם או עם מארגן כולל מנגנון קבלת החלטות מהיר, שבמסגרתו הנציגות ממונה להיות מוסמכת להחליט החלטות בנוגע להתנהלותו השוטפת של הפרויקט. מומלץ כי גם בהסכמים אלו יוגבל תפקידה של הנציגות להחלטות שוטפות בלבד, אשר אין להן השלכה מהותית על אופי הפרויקט ועל התנהלותו.

יובהר כי תפקידיה של הנציגות מהותיים גם במצב שבו יזם או מארגן כבר פועלים במתחם ומקצת מבעלי הנכסים חתומים, מאחר שמדובר בתהליך ארוך טווח המצריך את רתימת הדיירים לקידום התהליך ושילובם בו לאורך זמן. במסמך זה אנו משתמשים בשלושה מושגים, ואלו הם:

1. **בעלי נכסים** – כלל בעלי הזכויות הנכסים הרשומים בטאבו בבניין או במתחם.
2. **דיירים** – בעלי הנכסים ודיירי הדיוור הציבורי המתגוררים בבניין או במתחם.
3. **תושבים** – כלל בעלי הנכסים, דיירי הדיוור הציבורי, השוכרים ותושבי בניינים שאינם נכללים במתחם ההתחדשות.

## תהליך בחירת הנציגות ומינויה

### 1. כינוס אספת דיירים:

- רצוי כי בחירת נציגות הדיירים ומינויה ייעשו בשלב ראשון ככל האפשר, ובכל מקרה טרם שלבי התכנון הסופי והחתימות על הסכמים עם היזם ועם עורך הדין.
- טרם הבחירה והמינוי רצוי כי כלל הדיירים בבניין משותף (או בכניסה מסוימת, אם הבניין מחולק לכניסות) יתכנסו לאספה וידונו באפשרויות העומדות בפניהם – מסלול ההתחדשות הרצוי, הגורם המקדם ועוד. הודעה על האספה (אשר תכלול תאריך, שעה, מקום ואת סדר היום לאספה) תתפרסם לכל הדיירים ובעלי הנכסים (על גבי לוח המודעות, בתאי הדואר הפרטיים ובטלפון לבעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין) לכל הפחות שבוע לפני כינוסה. חשוב להבהיר בהודעה שנוכחות הדיירים חיונית, שהרי הנציגות שתיבחר תייצג גם אותם.<sup>1</sup>
- באספה יוסברו בהרחבה תפקידי הנציגות (כפי שהם מובאים להלן), בהגדרת סוגי החלטות המהותיות שבהן הנציגות מחויבת לכנס את כלל הדיירים ולשתפם טרם קבלת החלטה. "החלטות מהותיות" הן החלטות המשפיעות השפעה ישירה על תוצרי הליך התכנון של המבנים והשטח הפתוח שיוקמו בפרויקט, על התמורה הצפויה, על העלויות העתידיות לדיירים וכן כל החלטה בעלת השפעה ניכרת על אורח החיים ועל תנאי החיים של הדיירים במהלך הפרויקט ולאחר סיומו.
- באספה זו יוחלט על אופן העברת המידע בין הנציגות לשאר דיירי הבניין (הודעות בתיבות הדואר; הודעות באמצעים אלקטרוניים; הודעות על לוחות המודעות וכן הלאה) ובפרט לדיירים בעלי צרכים ייחודיים (קשישים, דיירים שאינם קוראים עברית ועוד) ובעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין.
- מומלץ כי אספה זו תתועד בפרוטוקול, והוא יכלול את הדיון ואת החלטות ויופץ לכלל הדיירים ולבעלי הנכסים שאינם מתגוררים בבניין.

### 2. מינוי הנציגות והסמכתה:

<sup>1</sup> אפשר להסתייע בכללים המפורטים בתקנון הבית המשותף, אולם יש לפעול לנוכחות מרבית של בעלי הזכויות באספה, ולא להסתפק בדרישות הקבועות בתקנון.

- לקראת תום האספה יציעו עצמם לתפקיד דיירים המעוניינים להיות שותפים ולהתנדב לנציגות, ושאר הדיירים ימנו אותם בפומבי לנציגיהם.
- **לאחר בחירת הנציגות יחתמו הדיירים על כתב הסמכת נציגי הבית המשותף, והנציגים יחתמו על כתב התחייבות חברי נציגות הבית המשותף (המצורפים בהמשך).** דיירי הדיור הציבורי הינם זכאים לבחור ולהיבחר אך כתב ההסמכה וכתב ההתחייבות ייכנסו לתוקף רק לאחר החתמת 51% מבעלי הנכסים, ויהיו בתוקף עד לבחירות הבאות. כתב ההסמכה וכתב ההתחייבות יוצגו במהלך האספה.
- **מומלץ כי כתב הסמכה זה יכלול הסכם בלעדיות (הסכם ארגון) לנציגות הבניין, המונע את החתמתם של בעלי הנכסים על ידי יזמים או מארגנים אחרים עד לביור תמונת המצב התכנונית, הכלכלית והחברתית של קידום הפרויקט, כמפורט בכתב ההסמכה המצורף.**
- מומלץ כי כתב ההתחייבות יבהיר כי הדיירים לא יוכלו לבוא בכל טענה או דרישה כלפי חברי הנציגות, בתנאי שחברי הנציגות פעלו בתום לב ובסבירות.
- **חשוב לציין לפני הדיירים כי בחתימתם על הטופס אין משום התחייבות לחתום על כל הסכם שהוא או לשלם דבר.**
- **הנציגות הרשמית תכלול דיירים אשר רוב הדיירים בבניין הסכימו למנותם, ככתוב לעיל.**
- **דיירי הדיור הציבורי יכולים להיבחר לחברי נציגות.** ואולם אם הוסמכה הנציגות להחליט החלטות (כפי שהוזכר לעיל), **לא יהיו דיירי הדיור הציבורי בעלי זכות הצבעה בהחלטות בנושאי קניין או החלטות בעלות השלכה כלשהי, על הוצאה כספית מצד בעלי הנכסים.** כמו כן חשוב לשים לב כי מרבית הנציגים הם בעלי הנכסים גם בבניינים או בכניסות שיש בהם רוב של דיירי הדיור הציבורי.
- פרוטוקול מפגש בחירת הנציגות וכן כתב ההסמכה וכתב ההתחייבות החתומים יפורסמו לכלל הדיירים בבניין או בכניסה ויהוו את הסכמת הדיירים למינוי הנציגות.

## תפקידי הנציגות

### 1. ארגון הדיירים, עדכון והנגשת מידע:

- איסוף מידע תוך כדי למידה והתייעצות עם אנשי מקצוע.
- גיבוש תוכנית עבודה מסודרת לנציגות, הכוללת את המשימות, את זמני הביצוע ואת האחראי לביצוע.
- סיוע בארגון הדיירים ובניית הסכמות ביניהם.
- ביצוע פעולות בשם הדיירים לצורך בירורים, העברת מידע רלוונטי והנגשתו לתושבים והנגשת תהליך ההתחדשות העירונית למען התושבים.
- עדכון שוטף של הדיירים על סטטוס הפרויקט. כדי להנגיש את המידע לכלל הדיירים מומלץ להשתמש באמצעים מגוונים, כגון קבוצת וואטסאפ, אתר אינטרנט ייעודי, דואר אלקטרוני, שיחות טלפון, מכתבים בתיבות הדואר והודעות על לוח המודעות בבניין.
- כחלק מהנגשת המידע והעדכון השוטף על הנציגות לפעול לתרגום לשפות ככל שנדרשו בבניין. אפשר להיעזר בדיירים אשר ישתתפו בנציגות ויוכלו לתווך ולתרגם את המידע לשפות שאינן עברית. יש לשים דגש על תרגום המסמכים הנוגעים לתהליך בחירתו של עורך דין מייצג לדיירים וכן לבחירת היזם.
- איסוף מידע על צרכים מיוחדים ושוטפים של הדיירים בנוגע לפרויקט, סוגיות שעולות מדיירים ומענה הולם במהלך כל התהליך, ולא רק בעת ההתקשרות החוזית. בהקשר זה אפשר לפעול בשיתוף פעולה עם היועץ החברתי ועם המנהלת העירונית לשיקוף הצרכים ולפיתוח פתרונות.
- תיעוד מסודר של ישיבות ומפגשים.
- הבאת סוגיות מהותיות להחלטת בעלי הנכסים.

### 2. הובלה של תהליכי התקשרות:

- הליך מסודר ומעמיק של בחירת אנשי מקצוע מלווים, הכולל קביעת קריטריונים, איתור, מיון ובחינת המלצות.
- הליך קבלת הצעות (מכרז קטן), או כל הליך בחירה מוסדר אחר לבחירת עו"ד דיירים. הנציגות תעלה לפני בעלי הנכסים מספר מצומצם של עורכי דין אשר עמדו בקריטריונים, והבחירה הסופית תיעשה באספת בעלי הנכסים.
- הליך קבלת הצעות (מכרז קטן), או כל הליך בחירה מוסדר אחר לבחירת היזם, בליווי עורך הדין המייצג את בעלי הנכסים. הנציגות תעלה לפני בעלי הנכסים מספר מצומצם של יזמים אשר עמדו בקריטריונים, והבחירה הסופית תיעשה באספת בעלי הנכסים.
- ליווי תהליך המשא ומתן וההתקשרות החוזית לצד עורך הדין שנבחר לייצג את בעלי הנכסים.

## מבנה הנציגות

- נציגות תיבחר לכל בניין משותף או כניסה בבניין (בבניינים שבהם כמה כניסות אשר כל אחת מהן כוללת יותר משמונה דירות).
- מומלץ כי הנציגות תכלול מספר אי-זוגי של נציגים, כדי לוודא יכולת החלטה.
- אפשר לחלק את התפקידים בין חברי הנציגות, למשל יו"ר הנציגות יהיה אחראי לקבוע פגישות ולוחות זמנים; רכז הקשר עם הדיירים יהיה אחראי לעדכון המידע ולהנגשתו באופן שוטף; חבר אחר יהיה אחראי להתקשרויות ולחוזים ויפעל ישירות עם בעלי המקצוע.
- במתחם גדול יחברו נציגויות הבתים המשותפים הנכללים בפרויקט לכדי נציגות אחת, והיא שתייצג את כלל המתחם.
- הנציגות תכלול, ככל האפשר, את מגוון הצרכים, הגילים והשפות במתחם וכן את מגוון הדעות באשר להתחדשות עירונית, כדי לבטא את מרב השיקולים והצרכים שיש להתחשב בהם, ולא לדחוק התנגדויות עתידיות לשלבים מתקדמים יותר. חשוב ביותר שהנציגות תכלול בין היתר גם דיירים החיים בבניין שנים רבות.

## עיקרי התחייבות הנציגות

- לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבית המשותף.
- להימנע מיצירת כל קשר שהוא עם היזם שלא במסגרת הנציגות.
- להצהיר על כל ניגוד עניינים בפני כל הדיירים.

**משתדר"גים** – המינהלת להתחדשות עירונית רמת-גן, פעלה לנסח **עבורכם** מספר מסמכים **מנחים** :

- א. הזמנה לכינוס אסיפה כללית.
- ב. פרוטוקול ישיבת האסיפה הכללית
- ג. תנאי סף לבחירת עו"ד מייצג דיירים.
- ד. חוזה התקשרות עם עו"ד מייצג דיירים.
- ה. תנאי סף לבחירת מפקח מייצג דיירים.
- ו. חוזה התקשרות עם מפקח מייצג דיירים.
- ז. תנאי סף לבחירת יזם.

למסמך זה המינהלת מצרפת לכם את: ההזמנה לכינוס אסיפה כללית והפרוטוקול ישיבת האסיפה הכללית. שני מסמכים מומלצים ומנחים בלבד שיסייעו לכם .

בהצלחה

משתדר"גים – המינהלת להתחדשות עירונית רמת-גן