

ליווי וקידום פרויקט תמ"א 38, חשוב שיתנהל עם בעל אינטרס זהה לבעלי הדירות



בן יהודה 15 הרצליה. סיום ביצוע

ליתר בעלי הדירות. בסופו של דבר, יש עניין הנקרא בשלות. בנין שדייריו אינם בשלים להליך תמ"א 38 לא יצליחו להשלים אותו בהצלחה. אם הרוב אינו מעוניין בפרויקט או לא מבין את התמורות והפוטנציאל שהוא יכול להפיק ממנו, סיכויי ההצלחה הם מועטים ביותר."

#### לא הזכרת דייר סרבן, למה?

"אני לא מאמינה במונח דייר סרבן אלא במונח "דייר מתנדנד". בתור מנהלת הפרויקט אני מנסה להבין מה רוצה אותו דייר בעל השגות. לאחר שאני מקבלת תשובה מהדייר אני פונה לנציגות ומשתפת אותם, וביחד אנחנו מוצאים



בן יהודה 252 תל אביב. התארגנות לביצוע

בכלל יש היתכנות לפרויקט מבחינה תיכנונית לבעלי הדירות וליזם שיבחר לפרויקט. "לעיתים יש צורך גם בהערכת שמאי ולא רק בהערכה אדריכלית, לצורך איזון התמורות בין בעלי הדירות, וכן לבדיקת שווי הזכויות שיינתנו ליזם. התנאי השלישי הוא ליצור שקיפות מלאה בין הדיירים כדי למנוע מצבים של סכסוכים ומאבקים בתוך הבניין שיאימו על הצלחת הפרויקט."

#### מה הגורמים שגורמים לבנין להיתקע באמצע התהליך?

"יש מגוון רחב של גורמים למצב בו בנין שהחל תהליך של תמ"א 38 שוקע בבוץ.

אריאל גושן

קארן ברנזון היא מנכ"ל ובעלים של חברת BERENZON - מומחית בליווי ובקידום פרויקט תמ"א 38 ומייצגת רבת ניסיון של בעלי דירות (www.berenzon.co.il). ברנזון היא בעלת רקע משפטי וניסיון רב בהנעת אנשים וניהול פרויקטים מורכבים. היא החלה את פעילותה בשנת 2008, בשלבים המוקדמים בהם תחום התמ"א 38 טרם הגיע למודעות הציבור הרחב, והיא מהראשונות שצברו בו ניסיון רב ומגוון. ברנזון ליוותה וקידמה כ-80 פרויקטים של תמ"א 38. "מלווה פרויקטים אינו קבלן חתימות", היא מדגישה. "זהו מקצוע לכל דבר ועניין, הדורש ידע אדיר בתחומים מגוונים וניסיון רב עם אנשים ובעיות מורכבות". היתרון הגדול מבחינת הדיירים הוא שמדובר בשירות ללא כל עלות מצד בעלי הדירות.

#### מה סוג הדיירים שאת נתקלת בהם בתהליך תמ"א 38 או פיני בנין?

"בכל בנין יש שלושה סטריאוטיפים עיקריים של בעלי דירות: הדייר המוביל, שהוא זה שמניע את ההליך אך לא יודע כיצד לסגור עניינים ולקבל החלטות סופיות; יש את הדייר הרדום, שמתעורר לאחר סיום המשא ומתן המסחרי ובעיצומו של המשא ומתן המשפטי

"מלווה פרויקטים אינו קבלן חתימות זהו מקצוע לכל דבר ועניין הדורש ידע אדיר בתחומים מגוונים וניסיון רב עם אנשים ובעיות מורכבות"



קארן (חרס) ברנזון, מומחית בליווי פרויקט תמ"א 38



לו פתרון אך בשקיפות מלאה. ברוב המקרים, דייר סרבן יכול להפוך לדייר תומך תוך זמן קצר, אם רק מבינים את ההיגיון לפיו הוא פועל."

#### איפה את רואה את נושא ההתחדשות העירונית עוד 10 שנים?

"אין ספק שהתחום הזה רק ילך וישגשג. בקרוב עומדת לצאת תמ"א 38/4, שאמורה להרחיב את התחום של התחדשות עירונית גם לנכסים מסחריים ולבנייני מגורים (ללא ממ"ד) שקיבלו היתר בנייה בשנים 1980-1991. מעבר לכך, התחדשות עירונית, בארץ ובעולם, הוא תחום חזק ומרכזי לעשורים הקרובים בגלל הצורך בעיבוי וחיידוש הערים הקיימות עקב הגירה חזקה מהפריפריה לתוך מרכזי הערים."

#### ברנזון - ליווי להתחדשות עירונית

טל': 050-7621196 kcheres@berenzon.co.il  
www.berenzon.co.il

למשל, חוסר שקיפות בהליך שגורם להתנגדויות רבות של הדיירים ולאווירה חשדנית של מחטף. או למשל מצב של חוסר איזון בתמורות בין בעלי הדירות שמלבה תחושות של קנאה, תחרותיות והכשלה הדדית. זה הגורם מספר אחת לסכסוכים בין דיירים על בסיס תחושות של חוסר צדק. "יש מצבים בהם אחד הדיירים מעוניין להיות היזם או מפקח הבנייה (מטעם היזם או הדיירים) או האדריכל, וזה כמובן מצב מאוד לא בריא להליך תמ"א תקין. פעמים רבות, יש דיירים בעלי אינטרס משותף או היכרות מוקדמת עם יזם מסוים שאותו הם רוצים לקדם.

"עוד מכשול נפוץ הוא מצב בו הגג נמצא בבעלות פרטית (דירת דופלקס). במצב כזה חייבים להגיע להסכם מקביל גם עם בעל הגג. הסכם זה מטבעו הוא הסכם פרטי (שתלוי בהסכם התמ"א עם היזם), שאינו נוגע

ומעכב את הפרויקט, ויש את הדייר המלחיץ, שאומר כן לכל דבר ורוצה כבר להתקדם לבנייה להשביח את הנכס ולהימנע מלשלם עבור שיפוץ הבניין מכיסו.

"מניסיוני, הסיכוי להצלחת פרויקט הוא שילוב של דייר מוביל יחד עם דייר מלחיץ. דייר רדום הוא זה שיוצר עיכובים לפרויקט ולעיתים עלול להפוך לגורם סרבני, ולכן יש לוודא שהוא מעורב ומיועד לגבי כל דבר שקורה בפרויקט בצורה שקופה ומהרגע הראשון."

#### מה התנאים הקריטיים המבטיחים הצלחה של פרויקט תמ"א 38?

"התנאי הראשון הוא להבין שמדובר בפרויקט סופר מורכב וסופר רציני. יש לפנות לגורם מקצועי שינהל את הפרויקט וילוה אותו, אחרת רוב הסיכויים שהפרויקט פשוט ייתקע. התנאי השני הוא לבחון מראש באמצעות אדריכל מקומי ובעל ניסיון כדי לדעת אם