

תמ"א 38: ההכרעות הגורליות

בפרויקט של תמ"א 38 נאלצים הדיירים לא אחת לקבל הכרעות בעלות השלכות משמעותיות על הפרויקט, מבלי שיש בידיהם הכלים המתאימים לכך • קארן ברנזון מחברת BERENZON, המלווה דיירים להתחדשות עירונית, מעלה את הסוגיות הבוערות ביותר ומציעה פתרונות / אורי שוסטר

הסטנדרט החדש בדירות החדשות יהיה גבוה מסטנדרט השיפוץ של הדייר, הרי שהאחרון לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו, ואם הסטנדרט של השיפוץ גבוה יותר, יבטיח היזם להעניק לדייר את אותה רמת גימור לכל הפחות. לסיכום, אומרת ברנזון, סוגיות באשר לזהות היזם וגובה התמורות העודפות הן הקריטיות בפרויקטים של תמ"א 38, ועל כן נדרשת החלטה מושכלת, אחידה ואובייקטיבית של הדיירים. מאחר שהמשוכות מלכתחילה אינן קלות למעבר, יש לגרום לכך שהתהליך יעבור בצורה החלקה ביותר, בעזרת כללים עקביים שבהם אני מאמינה, אשר מוכיחים עצמם בכל פרויקט מחדש.

שם חברה: BERENZON ליווי
להתחדשות עירונית: אתר אינטרנט:
berenzon.co.il
אימייל: kcheres@berenzon.co.il
טלפון: 050-7621196



חוות דעת דיירים

רז, לוחמי גליפולי ת"א

"אני רי"ח ומשפטן ובעל הדירה. זה חצי שנה אנחנו במיזם מול יזם בפרויקט תמ"א 38/2. קארן ברנזון, מנהלת הפרויקט מטעם בעלי הדירות, מהווה נדבך חשוב בגישור בין היזם לבעלי הדירות, מפעילה את אדריכל הפרויקט, ופועלת ללא לאות למען האינטרסים של בעלי הדירות. הבחירה בה היזם היא עזרה לנו רבות בצליחת המסע".

הדס, ההגנה הרצליה

"התחלנו את תהליך תמ"א 38 וחייפשו יזם מתאים במשך כשנתיים, ללא הצלחה. הכרנו את קארן ברנזון ששידכה לנו את היזם שאיתו יצאנו לדרך. כיום אנו לקראת סיום הבנייה. היא עזרה לנו רבות בצליחת המסע".

ניר, הבנים הרצליה

"קארן עזרה לנו רבות בהרמת פרויקט התמ"א, בשכנוע דיירים שהתנגדו, כמו"מ ארוך מול היזם וכיום אנו בשלב קבלת ההיתר. ללא סיעה לא היינו מגיעים לשלב זה".

ולכן עדיף לדרוש מהיזם שיהליף את האדריכל באחר, עד לקבלת התכנון הרצוי. כמו כן, קרו לי מקרים שבהם הדיירים רצו להחליף יזם מכיוון שהבינו כי אינו עובד על פי תקני הבנייה הירוקה. בעצה משתפת עם כולם הוחלט על השארתו של היזם, ועל הבאת יועץ מוסכם על הצדדים לבנייה ירוקה.

על איזה פיצוי כדאי להתפשר?

על הדיירים והיזם להימנע ככל האפשר מתוספת של מ"ר וכסף לדייר ספציפי, גם אם ישנן סיבות אובייקטיביות וסובייקטיביות לכך שהדייר צריך לקבל יותר. במקרים שכאלו יש לחשוב על פתרון אלטרנטיבי, כזה אשר לא יקשה יותר מדי על הפן הכלכלי, ולא ייצור מתיחות בקרב הדיירים עקב כך שמישהו מהם קיבל יותר. ברנזון מביאה דוגמאות מהשטח.

חניה - לעיתים, למרות שבחיתור בנייה רשומה לכל דייר חניה אחת, לאחד מהדיירים ישנה חניה גדולה יותר משאר הדיירים, שבה הוא מצליח להכניס שני רכבים, ולכן עלול לדרוש פיצוי. במקרים שכאלו אני מגיעה להסכמות עם היזם ועם הדיירים שלאותו דייר תהיה הזכות לבחור ראשון את מקום החניה, או לחלופין, במקרים שבהם ישנו שילוב של פתרונות חניה במתקנים לצד חניה רגילה, יהיה הדייר זכאי לחניה שלא על מתקנים, הנחשבת לפחותה יותר.

דירות עם חצר - ישנם בניינים רבים במדינה שבהם - למרות שלדייר בקומת הקרקע אין כל זכות קניינית על חצר - הוא משתמש בה כבשלו, ולכן דורש יותר זכויות בעת מו"מ לתמ"א. במקרים שכאלו אני שואפת לפתרון של מתן תמורה בהטבות מסוימות (לא בשטחים עודפים) בגובה של היקף השקעתו של אותו הדייר בחצר.

דירות משופצות - דיירים אשר שיפצו דירתם בסמוך להליך של תמ"א 38 הריסה ובנייה, לרוב ידרשו פיצוי נוסף בגובה השיפוץ. במקרים שכאלו אני פועלת בדרך הבאה: מגיעה לסיכום עם היזם שאם



קארן ברנזון, מנהלת פרויקטים של תמ"א 38 והתחדשות עירונית

חייבים לבדוק בקפדנות הצעות טובות מדי. לא ייתכן שכל היזמים יציעו תוספת של 15 מ"ר, ורק יזם אחד יציע 25 מ"ר, והוא ייבחר אוטומטית. חייבים לזכור כי ככל שהיזם יציע תוספת גדולה יותר, ייפול לאורך הדרך, ולכן יש לבחון בזהירות כל הצעה. בכל מקרה, כדי למנוע מקרים של בחירה לא נכונה, עוד טרם הדיון בתמורה שכל יזם נותן, יש לעשות שיעורי בית על היזם, ובכלל זה בדיקות יזש (BDI, אורות אדומים) כלכליות ועסקיות, בדיקת הגב הכלכלי, מוניטין, ניסיון בבנייה ועבר החברה, ולקבל הוכחות על כך.

דינמיות הרבה בפרויקטים של תמ"א 38 מאלצת את הדיירים להגיע להחלטות מכרעות, לעיתים מבלי שיש בידיהם הכלים המקצועיים המספקים להגיע להחלטה מושכלת. בעזרת קארן ברנזון, בעלת חברת BERENZON (חברת בוטיק לליווי להתחדשות עירונית), המתמחה בליווי דיירים והובלתם, ננסה לענות על חלק מהשאלות ומהסוגיות המשמעותיות העומדות בפני אותם דיירים לאורך הפרויקט.

איזו יזם לבחור?

יש לבחון בעשר עיניים הצעות שנראות יותר מדי טוב. לא ייתכן, במיוחד בימינו כאשר הוודאות התכנונית עולה ויחסית ברורה, שכל היזמים יציעו תוספת של 15 מ"ר, ורק יזם אחד יציע 25 מ"ר, והוא ייבחר אוטומטית. חייבים לזכור כי ככל שהיזם נותן יותר לדיירים, כך גובר הסיכון שהפרויקט לא יאושר לקבלת ליווי בנקאי, וייפול לאורך הדרך, ולכן יש לבחון בזהירות כל הצעה. בכל מקרה, כדי למנוע מקרים של בחירה לא נכונה, עוד טרם הדיון בתמורה שכל יזם נותן, יש לעשות שיעורי בית על היזם, ובכלל זה בדיקות יזש (BDI, אורות אדומים) כלכליות ועסקיות, בדיקת הגב הכלכלי, מוניטין, ניסיון בבנייה ועבר החברה, ולקבל הוכחות על כך.

להחליף יזם ו/או לוותר על תמ"א 38?

קבלת ההחלטה מתוך מכרז היזמים שעורכת חברת ברנזון באשר ליזם שיוציל את הפרויקט היא כבדת משקל, וגוזלת חלק ניכר מזמן טרום הפרויקט. לכן, תחת ההנחה כי הושקע בכך מאמץ רב, יש להבין כי יש לשקול החלטתו רק במקרי קיצון, וכי לא בכל אירוע של אי הסכמה יש לחשוב על אלטרנטיבה קיצונית זו.

כך למשל, לעיתים התכנון האדריכלי שמציג אדריכל היזם אינו מתאים לדיירים, והאחרונים ממהרים לבקש את החלפת היזם, או לחלופין לוותר על הפרויקט, בעיקר בתמ"א 38 הריסה-בנייה. חובה לזכור כי הליך החלפתו מהווה סיכון ממשי לפרויקט,