



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עקרונות לבניית נציגות דיירים

לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו



מיזמי 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 – עיבוי) ובין שעל ידי הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים במקומם (תמ"א 38 – הריסה ובנייה או פינוי-בינוי). מיזמים אלו מקודמים הן ביוזמה ממשלתית הן ביוזמה פרטית. מטרתם היא בראש ובראשונה להיטיב עם 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, כיוון 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, ובהם גיבוש נציגות הדיירים.

הבהרת מושגים

במסמך זה אנו משתמשים בשלושה מושגים, ואלו הם:

1. בעלי נכסים

כלל בעלי הזכויות בנכסים בבניין או במתחם, הרשומים בטאבו.

2. דיירים

בעלי הנכסים ודיירי הדיור הציבורי המתגוררים בבניין או במתחם.

3. תושבים

כלל בעלי הנכסים, דיירי הדיור הציבורי, השוכרים והמתגוררים בבניינים שאינם נכללים במתחם ההתחדשות.

מהי נציגות:

מטרתה של הנציגות היא לסייע בהתארגנות הדיירים במבנה המיועד להתחדשות עירונית ולשמש נציגיהם מול 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, 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 הסכם עם יזם או עם מארגן כולל מנגנון קבלת החלטות מהיר, שבמסגרתו הנציגות ממונה להיות מוסמכת להחליט החלטות בנוגע להתנהלותו השוטפת של הפרויקט. מומלץ כי בהסכמים יוגבל תפקידה של הנציגות להחלטות שוטפות בלבד, אשר אין להן השלכה מהותית על אופי הפרויקט ועל התנהלותו.

יובהר כי תפקידה 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.

תהליך בחירת הנציגות ומינויה

1. כינוס אספת דיירים:

רצוי כי בחירת נציגות הדיירים ומינויה ייעשו בשלב מוקדם ככל האפשר, ובכל מקרה טרם שלבי התכנון הסופי והחתימות על הסכמים עם עורך הדין ועם היזם.

טרם הבחירה והמינוי, רצוי כי כלל הדיירים בבניין משותף (או בכניסה מסוימת, אם הבניין מחולק לכניסות) יתכנסו לאסיפה וידונו באפשרויות העומדות בפניהם – מסלול ההתחדשות הרצוי, הגורם המקדם ועוד. הודעה על האסיפה (אשר תכלול תאריך, שעה, מקום ואת סדר היום לאסיפה) תתפרסם לכל הדיירים ובעלי הנכסים (על גבי לוח המודעות, בתאי הדואר הפרטיים ובטלפון לבעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין. ניתן לשלוח הודעה באמצעים אלקטרוניים) לכל הפחות שבוע לפני כינוסה. חשוב להבהיר בהודעה שנוכחות הדיירים חיונית, שהרי הנציגות שתיבחר תייצג גם אותם¹.

באסיפה יוסברו בהרחבה תפקידי הנציגות (כפי שהם מובאים להלן), בהגדרת סוגי ההחלטות המהותיות שבהן הנציגות מחויבת לכנס את כלל הדיירים ולשתפם טרם קבלת החלטה. "החלטות מהותיות" הן החלטות המשפיעות השפעה ישירה ומשמעותית על תוצרי הליך התכנון, 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.

באסיפה 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 אסיפה זו תתועד בפרוטוקול, והוא יכלול את הדיון ואת ההחלטות ויופץ לכלל הדיירים ולבעלי הנכסים שאינם מתגוררים בבניין.

¹ אפשר להסתייע בכללים המפורטים בתקנון הבית המשותף, אולם יש לפעול לנוכחות מרבית של בעלי הזכויות באסיפה, ולא להסתפק בדרישות הקבועות בתקנון.

2. מינוי הנציגות והסמכתה:

לקראת תום האסיפה יציעו עצמם לתפקיד דיירים, המעוניינים להיות שותפים ולהתנדב לנציגות, ושאר הדיירים ימנו אותם לנציגיהם.

לאחר בחירת הנציגות יחתמו בעלי הנכסים על כתב הסמכת הנציגות (המצורף בהמשך), והנציגים יחתמו על התחייבות חברי נציגות הבניין המשותף. דיירי הדיור הציבורי הינם זכאים לבחור ולהיבחר אך כתב ההסמכה ייכנס לתוקף רק לאחר החתמת 51% מבעלי הנכסים, ויהיה בתוקף עד לבחירות הבאות. נוסח כתב ההסמכה, כולל התחייבויות הנציגות, יוצג במהלך האסיפה.

מומלץ כי כתב ההסמכה 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 כתב ההסמכה אין משום התחייבות לחתום על כל הסכם שהוא או לשלם דבר.

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 החתום יפורסמו לכלל הדיירים בבניין או בכניסה ויהוו את הסכמת הדיירים למינוי הנציגות.

לאחר החתמת מרבית הדיירים על כתב ההסמכה, ניתן להחתים את בעלי הנכסים גם על הסכם בלעדיות (הסכם ארגון) לנציגות הבניין, כמפורט בנספח ב'. הסכם זה, ימנע את החתמתם של בעלי הנכסים על ידי יזמים או מארגנים עד לבירור תמונת המצב התכנונית, הכלכלית והחברתית של קידום הפרויקט.

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 הבניינים המשותפים הנכללים בפרויקט לכדי נציגות אחת, והיא שתייצג את כלל המתחם.

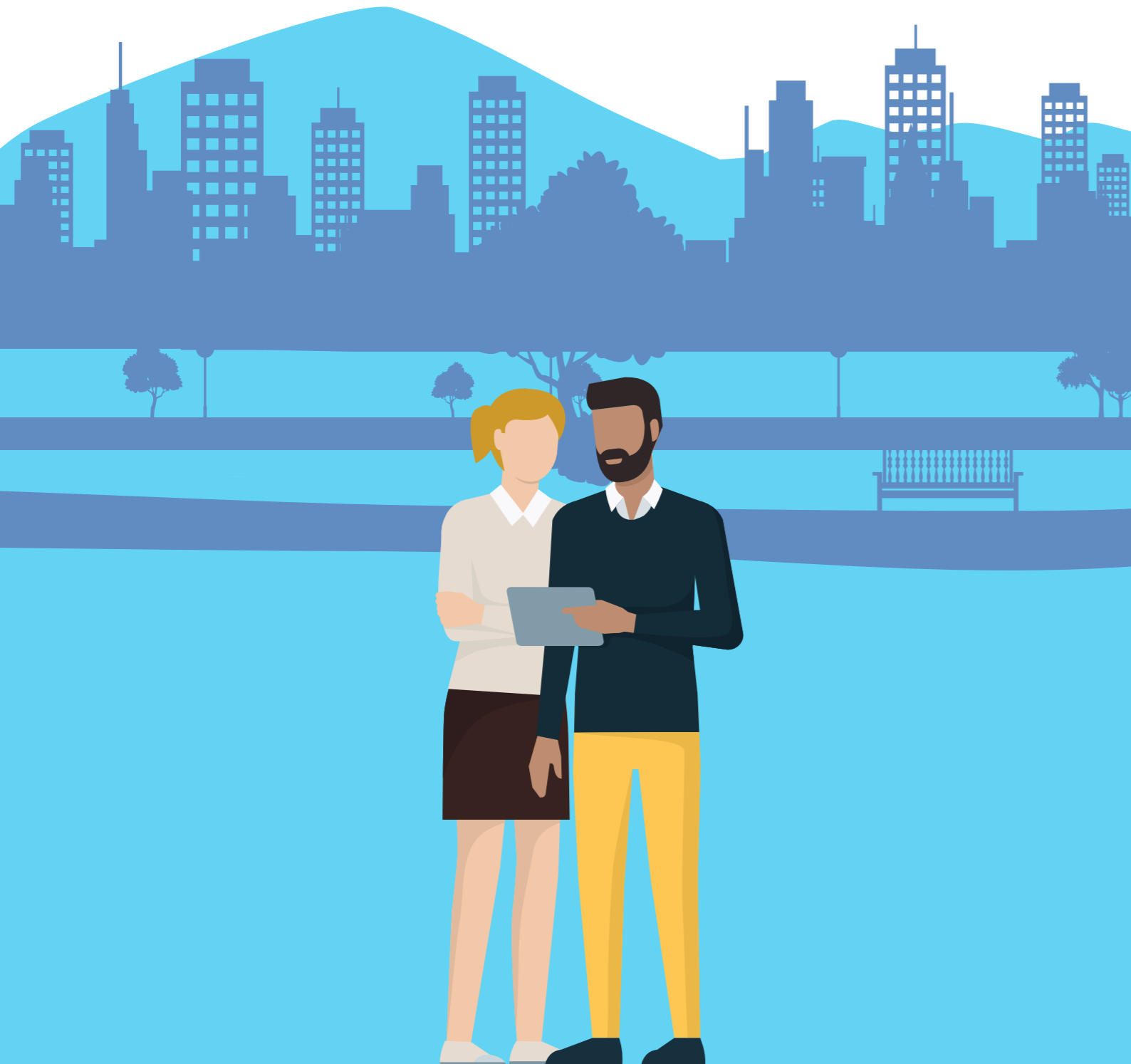
הנציגות תכלול, ככל האפשר, את מגוון הצרכים, הגילים והשפות בבניין וכן את מגוון הדעות באשר להתחדשות עירונית, כדי לבטא את מרב השיקולים והצרכים שיש להתחשב בהם, ולא לדחוק התנגדויות עתידיות לשלבים מתקדמים יותר. חשוב ביותר שהנציגות תכלול בעיקר דיירים המתגוררים בבניין.

עיקרי התחייבות הנציגות

לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבניין.

להימנע מיצירת כל קשר שהוא עם היזם שלא במסגרת הנציגות.

להצהיר על כל ניגוד עניינים בפני כל הדיירים.



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. ניתן להיעזר בדוגמא לתוכנית עבודה לנציגות המצורפת בנספח א'.

סיוע בארגון הדיירים ובניית הסכמות ביניהם.

ביצוע פעולות בשם הדיירים לצורך בירורים, העברת מידע רלוונטי והנגשתו לדיירים והנגשת תהליך ההתחדשות העירונית למען הדיירים.

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. ניתן להסתייע במינהלת העירונית² על מנת לתרגם את 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 המייצג את בעלי הנכסים. הנציגות תעלה לפני בעלי הנכסים מספר עורכי דין אשר עמדו בקריטריונים, והבחירה הסופית תיעשה באספת בעלי הנכסים.

ליווי עורך הדין המייצג את בעלי הנכסים בהליך קבלת הצעות (מכרז קטן), או כל הליך בחירה מוסדר אחר לבחירת היזם. הנציגות תעלה לפני בעלי הנכסים מספר יזמים אשר עמדו בקריטריונים, והבחירה הסופית תיעשה באספת בעלי הנכסים.

ליווי תהליך המשא ומתן וההתקשרות החוזית עם היזם, לצד עורך הדין שנבחר לייצג את בעלי הנכסים.



²רשימת המינהלות העירוניות המתעדכנת לעת באתר הרשות הממשלתית

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:

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 הנציגות:

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

- לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבניין המשותף.
- לפעול לקידום הפרויקט ומימושו אגב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית הדיירים בבניין.
- להימנע מיצירת כל קשר עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת הנציגות.
- להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרות אישיות באופן שאינו שקוף.
- להצהיר בפומבי, ובפרט בפני יתר הדיירים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
- לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין על התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
- לתפקד כגוף מתווך הפועל להפצה של מידע ולסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל להחלטת החלטות חשובות בשם הדיירים בבניין.
- לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירות ולמינוי מחדש.

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

ישוב: _____ רחוב: _____ מספר בניין: _____ מספר הכניסות בבניין: _____ מספר יחידות הדיור בבניין: _____

איסוף מידע

מה עושים?	כמה ועם מי?	זמני ביצוע	אחראי ביצוע
מיפוי הדיירים בבניין ³			
פגישות אישיות עם דיירים ואיסוף צרכים פרטני (יכול להתקיים במקביל למיפוי)			
פגישות ובירורים עם אנשי מקצוע בעירייה או במינהלת העירונית			
מפגשים לאיסוף צרכים ומידע עם דיירי הבניין או הכניסה (בבניינים רבי כניסות)			
פרסום אנשי קשר הזמינים לקבלת פניות מהדיירים			
תיעוד מפגשי הדיירים והמפגשים המקצועיים			
סיכום המידע כולל המידע התכנוני - מקצועי לגבי המתחם או הבניין וצרכי ורצונות הדיירים			
הפצת הסיכום לכלל דיירי הבניין (וכן לבעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין)			

³ המיפוי יכלול בין השאר את שמות הדיירים ובעלי הנכס (באם בעל הנכס אינו מתגורר בדירה), טלפונים, מיילים, מספר הנפשות בדירה וגילם. כמו כן מה עמדותיהם ביחס לפרויקט כולל הסתייגויות ורעיונות.

בניית הסכמות ועדכון שוטף

מה עושים?	כמה ועם מי?	זמני ביצוע	אחראי ביצוע
פגישות אישיות ומפגשי דיירים לבניית הסכמות סביב הנציגות והפרוייקט			
עדכון שוטף לדיירים על סטאטוס הפרוייקט (מכתבים; שיחת טלפון; וואטסאפ; מייל; מודעות בבניין ועוד)			
דאגה לתרגום המידע לדיירים הנזקקים לכך			
העלאת סוגיות מהותיות (תכנוניות וקנייניות) להחלטת בעלי הנכסים			
תיעוד מפגשים			
סיכום הסתייגויות ומחשבות על מענים מותאמים			

הובלת וליווי תהליכי ההתקשרות עם עו"ד מייצג ויזם

מה עושים?	עד מתי?	אחראי ביצוע
בניית קריטריונים לבחירת עו"ד מייצג		
איתור משרדי עו"ד העומדים בקריטריונים		
מיון ובחינת המלצות על משרדי עו"ד		
ליווי עו"ד המייצג בתהליך קבלת הצעות מיזמים, כולל השתתפות בקביעת הקריטריונים לזכייה		
העלאת שמות היזמים, שעמדו בקריטריונים, בפני כלל בעלי הנכסים ובחירה משותפת של עו"ד מייצג בעלי נכסים		
ליווי עו"ד המייצג בתהליך המשא ומתן וההתקשרות החוזית עם היזם הנבחר		
דאגה לבניית מענים הולמים לדיירים בעלי צרכים ייחודיים		

