

הדיירים, עוד בשלב ההתקשרות הראשונה, כי אין להסב את ההסכם ללא הסכמת הדיירים.

### בעיה 3: דייר סרבן

עו"ד שי קידר, ממשרד עו"ד גינדי כספי, אומר כי למרות שבמצב הנוכחי יותר קל לקבל רוב של דיירים למהלך, לאור צורך בהסכמה של 80 אחוז מדיירי הבניין, עדיין קבלנים רוצים רוב של מאה אחוז מהדיירים שיסכימו לפרויקט. "אף אחד לא רוצה לכפות תוכנית שכזו על דייר, ולכן דורשים הסכמה מלאה ומנהלים מו"מ ושכנועיים עם כל דייר המביע אי הסכמה עד שמגיעים לעמק השווה ולמצב בו שני הצדדים מרוצים", אומר עו"ד קידר.

התוצאה היא שדייר מתנגד יכול לעכב פרויקט שלם לאורך זמן - בדיונים בערכאות השונות, שכנועים ומו"מ. הדבר יכול להעלות בעתיד גם תביעות של דיירים על נזקים שנגרמו לכאורה, טענות על איכות הבנייה וכו'.

הפתרון: היו כבר תקדימים משפטיים ומקרים בהם שאר הדיירים תבעו דייר סורר לפצותם על הפגיעה בהם בעקבות סירובו, ובכך אילצו אותו למעשה לחתום ולאשר את ביצוע הפרויקט. בתי המשפט והמפקחים על רישום המקרקעין הרימו את הכפפה, הבינו את חשיבות הפרויקטים בהיותם מצילי חיים, ואישרו לרוב כפיית הפרויקט על דיירים סרבים, אגב חיובם בפיצויים ככדיים.

### בעיה 4: היעדר אמן

רבות נכתב על הקשיים למימוש עסקת תמ"א 38 בשל היעדר האמן הבסיסי בין בעלי הדירות לבין היום. הסיבה להיעדר האמן נובעת מכך שהמשא ומתן לקידום העסקה מתבצע בין שני צדדים שאינם שקולים: מצד אחד היום, שהינו בעל הידע המקצועי והיכולת להעריך את הפוטנציאל האמיתי של העסקה, ומצד שני בעלי הדירות, שהינם קבוצה של אנשים פרטיים בעלי דעות שונות, ששואפים למצות את המקסימום מההזדמנות החד-פעמית שגילה בחלקם.

לעתים, הרצון של הדיירים לקבל תמורה גדולה ככל האפשר או רצונם לוודא שהיום לא ירוויח "יותר מדי", מוציאים את רוח מהמפרשים של היום. "אנו סבורים כי על מנת שהעסקה תצליח, חשוב שבעלי הדירות יבינו את נקודת הראות היחידית לעומקה. אין זה אומר שעליהם לקבל את דברי היום ככתבם וכלשונם, להיפך: עליהם לדעת מהן השאלות החשובות שיש לשאול", אומרת דניאלה פז ארו, שמאית אקרקעין ומנכ"ל פז כלכלה והנדסה, שביצעה מחקר על פריסת הפרויקטים של תמ"א 38 שנבנים ברשויות.

הפתרון: האינטרס של בעלי הדירות הוא

אהרי

היום: חברת אחדות השבחה נכסי



## השבחה: 500 אלף שקל הנכס: דירה ברחוב הירדן 7, רמת גן בעל הנכס: ישראל פלצ'וק (83), פנסיור, היה מנהל עבודה בחברת סולל בונה, ניצול שואה, שלושה ילדים, שבעה נכדים

הדירה לפני: "הייתי הראשון שקניתי דירה בניין ב-1957. בניין בן שתי כניסות, 17 דיירים. הדירה 67 מ"ר עם המרפסת. כל הבניין היה במצב אנוש. הזמנתי מהנדס שיעריך את המצב, כי אני 17 שנה בוועד הבית. הוציא מכתב שאם תוך שנתיים שלוש לא ניכנס לשיפוץ, יפנו את הבניין ויכריזו עליו בניין מסוכן. גג הרעפים קרס. היו פה עכברושים כמו חתולים. מת' ווך העריך את הדירה ב-2009 בכ-500 אלף שקל בקושי".

הדירה אהרי: התווסף ממ"ד של 9 מ"ר. "קיבלנו מרפסת סגורה עם תריסים חדשים במקום התריסולים שהיו וגם וטריי גות זכוכית לאורך המרפסת, במטבח ובפינת האוכל. הדירה סויידה מחדש. צינור האינסטלציה הוצא מתוך הדירה אל מחוץ למרפסת השירות, 'אהרי מלחמות". התווספה מעלית לבניין וגם אינטרקום. הבניין חדש ואדריכלי כלפי חוץ. הת' ווספו 11 דירות. דירה שווה כמיליון שקל".

מה הובטח ולא התבצע? "הובטח לובי, אבל בפועל עשו לנו דלת כניסה וממנה ישר למעלית, בגלל בעיות עם ארון החש"מל. הובטח בדירות קרניים לכסות את כבלי החשמל, ועדיין

לא בוצע. הרבה דיירים לא היו מרוצים, אבל הרגעתי אותם שבענף הבנייה מה שקיבלנו היה די הותר".

כמה זמן ארכה הבנייה? "קצת יותר משנתיים. בעירייה היו עיכובים בפרוצדורות, וגם דיירים התנגדו שלא רצו עוד דיירים. במהלך כל העבודות נשארו בבניין וזו אחת השגיאות הקשות בגילי, כי זה היה סיוט".

כמה זמן נמשך התהליך עד התחלת הבנייה? "מהרגע שהוועד החליט על תמ"א ב-2009, לקח שנה עד שהתחיל לעבור. הבאנו שלושה קבלנים להצעות מחיר. 'אחדות' נבחר כי ההצעות היו יותר דומיננטיות, כולל מעלית שאף אחד לא רצה לעשות".

האם היה שווה? "לא הייתי חוזר בשום אופן לחיות בבית שבונים. אבל חוץ מזה התהליך מאוד משתלם".

מה המלצותיך לאנשים שרוצים להתחיל בתהליך: "רק פינוי בינוי או תמ"א 38/2 (שהורסים הבניין ומקימים מחדש) בשום אופן לא לגור בבניין שנבנה. לא להסתמך על כל הבטחות היום, כי לא תמיד הוא מסוגל לבצע עם רצונו הטוב".

המימון הבנקאי".

### בעיה 6: הממ"ד הוא לא חובה

נכון להיום אין חובת בניית ממ"ד במסגרת פרויקט תמ"א 38. תמ"א 38 מוגבלת לבניינים שהיתר הבנייה שלהם ניתן עד לתאריך 1.1.1980. מאז חלו תמורות גם בהיבט הגיאוגרפי-פוליטי ורק כעשור לאחר מכן חוייבה בניית ממ"דים, בעקבות מלחמת המפרץ. כך שנוצר פער של 10 שנים שבהן נבנו מבנים, אשר היסודות שלהם אכן עומדים בתקינה מפני רעידות אדמה, אך נבנו ללא ממ"דים. הוכח מעל לכל ספק גם כי תוספת הממ"דים מחזקת בצורה משמעותית את המבנים גם מפני רעידות אדמה, כיוון שתוספת הממ"ד מורסיפה לחוסנו הקונסטרוקטיבי של המבנה. הפתרון: יש להרחיב את תחולת הממ"א

גם הצגת רווח יזמי של 25% לפחות, וגם הסכמה התומה של 100% מבעלי הדיירות. רבע בלבד מתוך סך הפרויקטים של תמ"א 38 שבביצוע מלווים ע"י בנקים, כשהמובילים הם בנק ירושלים ובנק הפועלים. בנק מזרחי ומרכנתיל מלווים בהיקף קטן יותר, ואילו בנק לאומי נמנע בשלב זה כמעט לחלוטין מלווי פרויקטים של תמ"א 38.

הפתרון: הממשלה החדשה מבקשת לעודד את התמ"א מחדש. בהצעה המורסכמת בין שר האוצר החדש יאיר לפיד לשר השיכון החדש אורי אריאל, מצויין מפורשות: "יינתן סיוע לתמ"א 38: המדינה תעמיד ערבויות לטובת קבלנים שייקדמו פרויקטים באמצעות קרן של 102 מיליון שקל ל-2013, ובכך תיפתר אחת הבעיות העיקריות של תמ"א 38,

שהיום ירוויח מהעסקה. עסקה שיוס ייכנס אליה רק כדי "להניף דגל", ללא רווח הוגן ומכובד עבורו, היא עסקה רעה ליום ורעה לבעלי הדירות. לכן, על בעלי הדיירות לוודא כי היום ביצע בדיקה כלכלית לפרויקט ומצא כי הפרויקט רווחי עבורו. גם בשלב מקדמי, היום יכול לבצע בדיקה כלכלית ראשונית ולהעריך בסדר גודל את היתכנות העסקה. חתימת על מסמך בעדויות לתקופה מוגדרת מחויבת ומונעת "רעשים" של דיירים שונים במטרה לקדם אינטרסים אישיים וכו'.

### בעיה 5: קושי במימון בנקאי

תקציב המימון לפרויקטים של תמ"א 38 גבוה מהמקובל בשל ההיקף הקטן של הפרויקט, והדרישות הן המורות יחסית -