

A modern office interior with a blue overlay containing text. The background shows a lounge area with two white armchairs, a wooden shelving unit, and a decorative wall of wooden blocks. The text is centered on a dark blue rectangular background.

נציגות דיירים
סמכויותיה ותפקידיה
לאורך כל הדרך

מצגת 07.2021

Barone & CO.

Attorneys at Law

חשיבות הנציגות

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,

אחד המשמעותיים והראשונים בהם הוא גיבוש נציגות הדיירים.

אם השלב הראשוני של גיבוש הדיירים ובחירת נציגות לא יתנהל כשורה, גם השלבים המאוחרים יותר עלולים להיתקל בקשיים ולכן חשוב לבצע את השלבים נכון ולגבות את התהליך במסמכים כתובים.

מדוע?

בהמשך הדרך ככל ופרויקט יש מתנגדים הרי שאלה ינסו לתקוף את הפרויקט בכל שלב ושלב. טענות כמו "הנציגות לא מונתה כדין" או "הנציגות אינה מייצגת על כלל בעלי הזכויות" וכו', הן טענות שכיחות ויש לפעול בצורה תקינה ושקופה כדי למנוע טענות מסוג זה, וגם ובעיקר על מנת לגייס את כלל בעלי הנכסים לפרויקט באופן חיובי וולונטרי ושיתופי.

מהי נציגות ומדוע יש בה צורך?

מאחר ופרוייקטים של התחדשות עירונית הם מרובי בעלים, יש צורך ביעול הליכי התקשורת בין הצדדים וביעול הליכי קבלת ההחלטות בפרוייקט.

מטרתה של הנציגות היא:

- א. לסייע בהתארגנות הדיירים במבנה המיועד להתחדשות עירונית.
- ב. לשמש נציגיהם מול בעלי המקצוע, היזם, עורך הדין בא כוח הדיירים, אדריכל, שמאי, מארגנים, הרשות המקומית ומוסדות התכנון.
- ג. ובעיקר - לסייע בקידום הפרוייקט.

הלגיטימציה לעבודת הנציגות תהיה מבוססת על בניית יחסי אמון בין הנציגות ובין הדיירים, הנגשת השפה המקצועית וכן ריכוז צורכי הדיירים והעברתם לבעלי המקצוע.

מספר דגשים:

- עבודת הנציגות נעשית בהתנדבות ונמשכת על פני שנים רבות.
- הנציגות אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים כל שום מסמך שהוא.
- ועד הבית לא תמיד מתאים לשמש כנציגות ופעמים רבות מתמנה נציגות לקידום הפרוייקט בנפרד ושני הגופים הללו ימשיכו להתנהל במקביל.

תהליך בחירת הנציגות ומינויה

1. כינוס אספת דיירים

רצוי כי בחירת נציגות הדיירים ומינויה ייעשו בשלב מוקדם ככל האפשר. האסיפה הראשונה, היא אסיפת ההתנעה של התהליך. משלוח הודעה מסודרת בכתב על האסיפה כולל תאריך, שעה, מקום וסדר היום לאסיפה.

חשוב להבהיר לבעלי הנכסים כולם שבאסיפה עתידה להיבחר נציגות ושהבחירה משמעותית, הואיל והנציגות עתידה לייצג את הבעלים בהמשך הדרך ולכן נוכחותם חשובה ומהותית. הפרסום יבוצע על גבי לוח המודעות, בתאי הדואר הפרטיים ובטלפון לבעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין.

רצוי לשלוח הודעה באמצעים אלקטרוניים, ואטסאפ, מייל וכדומה לכל הפחות **שבוע לפני כינוסה**.

חשוב להבהיר בהודעה שנוכחות הדיירים חיונית, שהרי הנציגות שתיבחר תייצג גם אותם!

2. מינוי הנציגות והסמכתה

לקראת תום האסיפה יציעו עצמם לתפקיד בעלי נכסים, המעוניינים להיות שותפים פעילים בתהליך ולהתנדב לנציגות, ושאר בעלי הנכסים ימנו אותם לנציגיהם בבחירות דמוקרטיות.

איך כדאי להרכיב נציגות אפקטיבית? מילת המפתח - מגוון

חשוב שהנציגות תכלול נציגים של כל מגוון סוגי הנכסים בפרויקט. ככל שבעלים של סוגים שונים של נכסים בפרויקט ידעו שיש ייצוג לסוג הנכס שלהם כך אמון הבעלים בתהליך יגבר. אם בעלי נכסים מרגישים שאינם מיוצגים כראוי הדבר עלול לפגוע בתהליך. רצוי שהנציגות תכלול מספר אי זוגי כדי לוודא יכולת קבלת החלטות. רצוי שהנציגים יהיו בעלי ערך מוסף לפרויקט. אנשי בעלי יוזמה וכושר מנהיגות.

מומלץ לכלול בנציגות גם מתנגדים ככל שיש מתנגדים.

3. הרוב הדרוש לבחירת נציגות

רוב של 51% מבעלי הנכסים. חשוב לתעד את האסיפה בפרוטוקול כתוב. המטרה לייצר חוקיות סדר ואמון.

4. פרוטוקול

פרוטוקול האסיפה יכול את הדין ואת ההחלטות שנתקבלו בו ויופץ לכלל בעלי הנכסים. מומלץ כי הפרוטוקול המסמיק את הנציגות יכול הבהרה כי הדיירים לא יוכלו לבוא בכל טענה או דרישה כלפי חברי הנציגות, בתנאי שחברי הנציגות פעלו בתום לב. חשוב לציין לפני הדיירים כי בחתימתם על הפרוטוקול למיני נציגות אין משום התחייבות לחתום על כל הסכם שהוא או לשלם דבר.

סמכויות הנציגות

- מינוי עורך דין: קביעת קריטריונים, איתור, מיון ובחינת המלצות.
- בדרך כלל הנציגות פונה למספר עורכי דין מומלצים, נפגשת איתם ומתרשמת מהם, מקבלת מהם הצעה כתובה, בודקת המלצות ובוחרת באופן דמוקרטי על בסיס הנתונים ועל בבסיס הכימיה שבין עורך הדין לבין חברי הנציגות.
- בחירת מפקח מטעם הבעלים. בתהליך דומה לבחירת עורך הדין.
- מתן עדכון שוטף לדיירים על סטטוס הפרויקט. כדי להנגיש את המידע בדבר התקדמות הפרויקט לכלל הדיירים מומלץ להשתמש באמצעים מגוונים, כגון קבוצת וואטסאפ, אתר אינטרנט ייעודי, דואר אלקטרוני, שיחות טלפון וכדומה.

הנציגות צריכה להיות מוסמכת להחליט החלטות בנוגע להתנהלותו השוטפת של הפרויקט להבדיל מהחלטות מהותיות. מומלץ להסמיק את הנציגות לבחור עורך דין ומפקח בעלים, שני בעלי מקצוע משמעותיים שיעבדו כצוות עם הנציגות לקידום הפרויקט.

יוצאים לדרך! פעילות הנציגות לאורך חיי הפרוייקט

1. הליך בחירת היזם

הנציגות תפעל יחד עם עורך הדין לגיבוש קריטריונים להזמנה להציע הצעות ("מכרז יזמים"). הנציגות תעלה את דרישות הדיירים ואת הספציפיקציות המיוחדות אותו בנין. מה חשוב לבעלים. מהם הנושאים היחודיים לאותו בנין. איפה עשויות להתעורר בעיות במהלך הדרך ויחד עם עורך הדין תיבנה האסטרטגיה להמשך התהליך.

הנציגות תבחן את ההצעות שהתקבלו יחד עם עורך הדין. הנציגות תפגש עם היזמים ההצעות יועלו בפני כלל הבעלים ולאחר מכן תערך בחירה של היזם.

בפרוייקטים גדולים היזם נבחר על ידי הנציגות עבור הבעלים. כל בנין מוסר את הבחירה שלו לנציגים מטעמו והנציגות מעבירה את תוצאות הבחירה לעורך הדין. בבניינים קטנים יותר אפשר לבצע הליך בחירה על ידי הבעלים עצמם.

2. ניהול מו"מ עם היזם הנבחר

- ניהול מו"מ עם היזם הנבחר
- הנציגות שותפה לניהול המו"מ לצד עורך הדין שנבחר
- הנציגות תתן הערות לתכנון המוצע ע"י אדריכל היזם, מתוך ההכרות האישית וקבלת הערות בעלי הדירות בבניין.
- לאחר שגובשו התמורות, הושלם המשא ומתן המסחרי, גובש נוסח ההסכם והתוכניות שיש לצרף להסכם הוסכמו - יש להעביר את כל התוצרים לבעלי הדירות ולקבל התייחסות. חשוב! רק לאחר קבלת תגובות והתייחסות מכל בעלי הדירות ולאחר שהוטמעו הערותיהם בסבב נוסף של משא ומתן מול היזם אפשר לצאת להליך של חתימות על ההסכם.
- הנציגות תסייע בארגון כנס דיירים ובהחתמת הבעלים על ההסכם.

3. לאחר חתימת הסכם התחדשות עירונית

- אישור נציגות לבקשה להיתר בניה.
- יש להעביר את הבקשה להיתר לכל בעלי הדירות על מנת לקבל את התייחסותם ואישורם. מדובר במסמך מהותי הדורש אישור כל הבעלים.
- חשוב! נציגות הבעלים תאשר את הבקשה לאחר אישור הבעלים עצמם ואישור מפקח הבעלים.

4. לאחר קבלת היתר בניה ותחילת ביצוע

הנציגות תסייע בבחירת חומרים לגמר - ריצוף, בחירת חיפוי חוץ, גיבון - רצוי לקבוע שלנציגות יהיה say בנושאים של נראות הרכוש המשותף ביחד עם אדריכל הפרוייקט.

5. קבלת הרכוש המשותף

הנציגות היא זו שמקבלת את הרכוש המשותף לרבות האחריות לתפעולו. כדאי לכלול בהסכם הוראה שמחייבת את היזם למנות נציגים מתוך בעלי הדירות החדשים בפרוייקט לנציגות הדיירים על מנת לחלק את האחריות בענין זה.

6. מעקב אחר ביצוע תיקונים בשנת הבדק על ידי היזם

הנציגות תהיה אחראית לרכז את רשימות הליקויים ולהעבירן ליזם ולמפקח הבעלים.

חשיפות אפשריות של חברי הנציגות

לצערנו, חברי הנציגות, שמתנדבים לקדם את ההליך, ללא תמורה ותוך השקעה של זמנם הפרטי, לעיתים עלולים למצוא את עצמם חשופים לטענות וחוו"ח גם לתביעות של חבריהם לבנין. חשוב לדאוג להגנה על הנציגות במסגרת ההסכם, לפעול בצורה שקופה מקצועית וסדורה ולהיות מלווים ע"י עוה"ד המלווים בכדי לצמצם חשיפות אלה.

לאחרונה ניתן פסק דין בתיק שלוה ע"י מחלקת הליטיגציה במשרדנו. במקרה דנן, מחלקת המקרקעין ליוותה חברה יזמית מובילה בתחום. נוצרה מחלוקת עם אחד מבעלי הדירות, אשר הגיש תביעה, כנגד החברה - וכנגד שניים מחברי הנציגות.

הטענות כנגד חברי הנציגות כללו בין היתר:

- שחברי הנציגות לא מונו כדיון.
- שקיים קשר בעייתי בין היזמים לבין הנתבעים, חברי הנציגות הדיירים, שלטענת התובעים קיבלו טובות הנאה מהיזמים.
- שהנציגות ויתרה על מפקח מטעם הדיירים, ויתכן שהדבר נבע מאותה מסכת עובדתית נטענת.
- שלפרויקט לא מונה מפקח, מבלי שהדבר נבחן מול בעלי הזכויות בבניין, ומבלי שאלה עודכנו על ויתור על מינוי מפקח.

בפסק הדין הנ"ל, בית המשפט דחה את התביעה, גם כנגד אותם חברי הנציגות, מטעמים ראייתיים של העדר הוכחה, ואף חייב את התובעים לשפות אותם בסכומים מהותיים בגין הוצאות משפט.