



נציגות דיירים

מהי נציגות דיירים

נציגות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית, הינה גוף אשר נבחר ע"י לפחות 51% מבעלי הדירות בבניין והוסמך לייצג את האינטרסים של הדיירים מול היזם, הרשויות והגורמים המקצועיים ולפעול לקידום הפרויקט. הנציגות נבחרת באסיפה רשמית של בעלי הדירות, בהתאם להוראות תקנון הבית המשותף והוראות הדין הרלבנטיות.

מבנה הנציגות

- מומלץ כי נציגות תיבחר לכל בניין משותף או כניסה בבניין.
- מומלץ כי הנציגות תכלול מספר אי זוגי של נציגים, כדי לוודא יכולת החלטה.
- במתחם גדול יחברו נציגויות הבניינים המשותפים הנכללים בפרויקט לכדי נציגות אחת, והיא שתייצג את כלל המתחם.
- אפשר לחלק את התפקידים בין חברתי 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 וחוזים ויפעל ישירות עם בעלי המקצוע.
- הנציגות תכלול, ככל האפשר, את מגוון הצרכים, הגילאים והשפות בבניין, את מגוון הדעות באשר להתחדשות עירונית וכן גם דיירים המתגוררים בבניין כדי לבטא את מרב השיקולים והצרכים שיש להתחשב בהם, ולא לדחוק התנגדויות עתידיות לשלבים מתקדמים יותר.
- למרות תפקידיה הרבים של הנציגות, חשוב לשמור עליה צרה כדי שתהיה יעילה. הנציגות מונה בדרך כלל בין 5% ל-10% מבעלי הדירות בבניין.

עיקרי התחייבות הנציגות

- לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבניין.
- להימנע מיצירת כל קשר שהוא עם יזם שלא במסגרת הנציגות.
- להצהיר על כל ניגוד עניינים בפני הדיירים.

תפקידי הנציגות

- לאסוף מידע, ללמוד ולהתייעץ עם מומחים נוספים.
- לקיים הליך מוסדר ומעמיק של בחירת אנשי מקצוע מלווים: עו"ד דיירים ואנשי מקצוע נוספים.





- לערוך מכרז לבחירת יזם או כל הליך בחירה מוסדר אחר.
- ללוות את תהליך המשא ומתן וההתקשרות החוזית לצד העורך דין שייבחר.
- לעדכן באופן שוטף את בעלי הדירות על ההתקדמות ולערוך כנסים רחבים בנקודות משמעותיות במהלך הפרויקט.
- לאסוף מידע על צרכים מיוחדים ושוטפים, על בעיות ושאלות מכל בעלי הדירות ולהבטיח מענה הולם במשך כל תקופת הבנייה ולא רק בעת ההתקשרות החוזית.
- לדאוג לתיעוד מסודר של ישיבות ומפגשים.
- לייצג בנאמנות את האינטרסים של כלל הדיירים בפרויקט.
- לנהל את הקשר מול המנהלת להתחדשות עירונית.

מה הנציגות לא יכולה לעשות?

- הנציגות לא יכולה לחתום על חוזים והסכמים בשם בעלי הדירות.
- הנציגות אינה מחליפה עו"ד מטעם הדיירים ואת יתר בעלי המקצוע.

תהליך בחירת נציגות

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.

1. איתור צוות מוביל

אנו ממליצים תחילה לאתר בעלי עניין נוספים בבניין, כלומר בעלי דירות עם מוטיבציה גבוהה לקדם את תהליך ההתחדשות - דיירים שיש להם זמן, אנרגיה וכישורים להוביל את התהליך יחד אתכם.

2. בניית תכנית עבודה

מומלץ לבנות תכנית עבודה עם המנהלת להתחדשות עירונית.

3. מיפוי בעלי הדירות בבניין ויצירת קשר

השלב הראשון והפשוט ביותר הוא לפנות לוועד הבית (אם קיים בבניין שלכם). אם אין ועד בית, אפשר לפנות אל מי שמשלם למנקה או לחברת החשמל או לדייר ותיק, שמכיר את מרבית בעלי הדירות. בדרך כלל, משיחה זו תוכלו לקבל הרבה מידע. ניתן לנסות ולהשיג את בעלי הדירות דרך השוכרים. בכל מקרה, מומלץ להוציא נסח טאבו של הבניין ולהשוות אותו עם המידע שיש ברשותכם.





פעמים רבות, ישנם מספר בעלי דירות שקשה יותר לאתרם - חלקם נמצאים בחו"ל ולחלקם פרטים לא מעודכנים. אל תתנו לעובדה זו לעכב אתכם. התחילו בשיחות עם יתר בעלי הדירות ונסו לאתר אותם במקביל.

לאחר האיתור הראשוני צרו קשר, אספו את כל פרטי ההתקשרות (טלפון, מייל, כתובת), הציגו את היוזמה הראשונית ונסו להבין מה עמדתם.

4. כינוס אסיפת דיירים

יש להודיע על קיום האסיפה בהודעה אשר תכלול תאריך, שעה, מקום ואת סדר היום לאסיפה. יש לתלות הודעות על קיום האסיפה במקום בולט, למשל על לוח המודעות בכניסה (מומלץ לצלם כתיעוד) בתאי הדואר הפרטיים ובטלפון לבעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין. יש להפיץ את ההודעה לכל הפחות שבוע לפני האסיפה. חשוב להבהיר לבעלי הדירות, שנכחותם חיונית, שהרי הנציגות שתיבחר תייצג גם אותם.

באסיפה יוסברו בהרחבה תפקידי הנציגות, בהגדרת סוגי החלטות המהותיות שבהן הנציגות מחויבת לכנס את כלל הדיירים ולשתפם טרם קבלת החלטה. "החלטות מהותיות" הן החלטות המשפיעות השפעה ישירה ומשמעותית על תוצרי 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 הבניין ובפרט לדיירים בעלי צרכים ייחודיים ובעלי נכסים שאינם גרים בבניין.

יש להקפיד לרשום פרוטוקול, המפרט את החלטות והנוכחים. בתחילת הישיבה מוצע לבחור את יו"ר הישיבה אשר ירשום את הדברים בפרוטוקול ויאשר אותו בחתימתו.

את הבחירות לנציגות יש לקיים באופן דמוקרטי. כל מי שמעוניין מבעלי הדירות להציג את מועמדותו לנציגות יכול לעשות כן, בתנאי שהוא מוכן לקחת על עצמו את האחריות הנגזרת מהתפקיד ולהקדיש את הזמן הנדרש לכך.

לאחר בחירת הנציגות יחתמו בעלי הנכסים על כתב הסכמת הנציגות (נספח א'), והנציגים יחתמו על התחייבות חברי נציגות הבניין המשותף (נספח ב'). מומלץ כי כתב ההסכמה יבהיר כי הדיירים לא יוכלו לבוא בכל טענה או דרישה כלפי חברי הנציגות, בתנאי שחברי הנציגות פעלו בתום לב ובסבירות.

דיירי הדיור הציבורי הינם זכאים לבחור ולהיבחר אך כתב ההסכמה יכנס לתוקף רק לאחר החתמת 51% מבעלי הנכסים, ויהיה בתוקף עד לבחירות הבאות. דיירי הדיור הציבורי לא





יהיו 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 עם בעלי הנכסים גם בבניינים או בכניסות שיש בהם רוב של דיירי הדיור הציבורי. פרוטוקול מפגש בחירת הנציגות וכן כתב ההסמכה החתום יפורסמו לכלל הדיירים.

5. השלמת הסכמות לנציגות

במידה והאסיפה לא כללה את רוב בעלי הדירות בבניין יש להשלים את הכמות הנדרשת ליצירת רוב לנציגות מוסמכת. את ההשלמה ניתן לבצע בקיום אסיפה נוספת או בשיחה פרטנית והחתמה על מסמך ההסמכה המקורי לנציגות או לצרף כנספח את כתב המינוי וההסמכה לדיירים שלא נכחו באסיפה (נספח ג').

עקרונות פעולה והמלצות לנציגות הנבחרת

- עוצמתה של התארגנות: כאשר אתם פועלים יחד אתם חזקים יותר וגדל הסיכוי למימוש תכנית המיטיבה עמכם.
- חשיבות ההתקשרות עם אנשי מקצוע: בחרו היטב אנשי מקצוע מיומנים ואיכותיים, שילוו אתכם בשלבים השונים.
- סבלנות: התחדשות עירונית היא "ריצה למרחקים ארוכים." חשוב לשמור על הסבלנות ולהיות מעורבים ככל האפשר בשלבים השונים בדרך.
- מידע: ככל שיהיה בידיכם יותר מידע רלוונטי, תוכלו לעמוד על זכויותיכם בתהליך ולהשפיע במסגרת האפשרויות הקיימות.
- הנציגות יכולה להשתנות במהלך השנים – אנשים פורשים ואחרים נבחרים במקומם.
- הגעה להסכמות: תמיד רצוי לנסות למצוא את הדרך להגיע להסכמה. התנגדויות עשויות לשמש כלי להרחבת נקודת המבט, אך הקשבה וניסיון מסייעים למצוא פתרונות מוסכמים והן מיטיבות את התהליך ומפשטות אותו. שימרו על תקשורת מכבדת ופתוחה, שבמסגרתה יישמעו כל הצרכים וייעשה המרב למציאת עמק השווה בין בעלי העניין השונים.
- קבלת החלטות: החלטות מתקבלות בישיבות מסודרות. יש לתעד בסיכומי דיון את החלטות ולהפיץ את המסמך לכל הדיירים.
- פעילות הנציגים חייבת להתבסס על התחייבות לשקיפות מלאה, לאמינות וליושר. כדי לשמר אמון ושקיפות לאורך זמן, מומלץ לבנות הסכמות ברורות בין הוועד הנבחר לבין דיירי הדירות כבר בתחילת הדרך לגבי העברת המידע הנדרש.
- אין לקיים פגישות עצמאיות או פרטיות עם מי מהגורמים ללא ידיעת כלל חברי הנציגות.




נספח א': פרוטוקול בחירת נציגות דיירים

שם הישוב: _____ רחוב: _____ מספר: _____
 פרוטוקול מאסיפת דיירים כללית שהתקיימה בתאריך _____/_____/_____
 ובה השתתפו (מספר הדיירים) _____, נעדרו _____ דיירים.
 באספה השתתף/ה מטעם העירייה/המנהלת העירונית מר/גב' _____
 על סדר היום: בחירת נציגות דיירים לפרויקט _____ (פינוי בינוי/ תמ"א 38) בבניין
 (להלן: "הפרויקט").

נבחרה הנציגות הבאה:

גב' / מר	_____	טלפון	_____	ת.ז.	_____
גב' / מר	_____	טלפון	_____	ת.ז.	_____
גב' / מר	_____	טלפון	_____	ת.ז.	_____
גב' / מר	_____	טלפון	_____	ת.ז.	_____

אנו, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את בעלי הדירות המנויים להלן לשמש כוועד מייצג לטובת סיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבניין זה ויפעלו בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות לטובת ועבור התושבים. הנני מודיע/ה בזאת שכל הצעה ו/או תכנית ו/או הסכם הנוגע לבניין יובא לאישורי בכל מקרה. אין לראות בחתימתי על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על הסכם או לשלם דבר. כתב מינוי והרשאה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית המשותף. כתב התחייבות והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום הבחירות הבאות.

סמכויות הנציגות תהיינה:

- לבחור עו"ד דיירים אשר ילווה את הפרויקט מטעם כלל הדיירים.
- לנהל משא ומתן בשם הדיירים עם היזם לקידום הפרויקט ולגיבוש הסכם לחתימה.
- לייצג את הדיירים מול מנהלת התחדשות עירונית של עיריית באר שבע.
- לדווח באופן שוטף לדיירים על פגישות המתקיימות בנוגע לפרויקט.

ולראיה באנו על החתום:





מס' דירה	שם+ שם משפחה	האם בעל/ת הנכס?	מס' טלפון	חתימה	תאריך
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					



					20
					21
					22
					23
					24
					25

יובהר כי אין בכתב מינוי זה כדי לגרוע מהזכות החוקית של בעל הנכס.


נספח ב'
התחייבות חברי נציגות הבית המשותף:

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

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

נספח ג'

כתב מינוי והסמכה לנציגות בניין- לדיירים שלא נכחו באסיפה

***יש לצרף את פרוטוקול האסיפה**

שם _____ (הח"מ)

תעודת זהות _____

מספר דירה _____ בבניין מספר _____

מתגורר בכתובת _____

מאשר/ת את המינויים של:

1. _____

2. _____

3. _____

לנציגות בעלי הבתים בבניין ברחוב _____ לקידום פרויקט התחדשות עירונית בבניין.

נציגים אלה מוסמכים על ידנו ומטעמנו לשמש כנציגי הבניין מול כל הגורמים הרלוונטיים.

יובהר כי אין בכתב מינוי זה כדי לגרוע מהזכות החוקית של בעל הנכס.

חתימה: _____