

מעוניינים להתחיל?

החלטתם שאתם מעוניינים לבצע תמ"א 38 בבניין שלכם? – מצויין, לפני שאתם פונים אלינו, העזרו במדריך הקצר שהכנו עבורכם.

נכון לתאריך 1/2011 עדין צריך רוב של 51% לחיזוק ו66% לשדרוג המבנה מבעליי הזכויות בבניין.

מומלץ לא להסתפק ברוב ההכרחי ולחתור להשגת הסכמה גורפת של דיירי הבנין כדי שתוכלו להתחיל לבדוק את הזכויות שלכם והאפשרות שלכם למימוש תמ"א 38

שלב ראשון: בודקים אם הדיירים מעוניינים

1. הכירו את השכנים - זאת הזדמנות נהדרת.

פנו לבעל דירה "המשכיר"(לא השוכר), התחילו משכן שיש לכם עימו שפה משותפת. אם אינכם מכירים את השכנים אישית, התחילו עם שכן שיש לו מאפיינים משפחתיים דומים לשלכם, לדוגמה משפחה עם ילדים צעירים. ברגע שהצלחתם לחבור לשכן /שכנה יש לכם גרעין מצוין לצוות.

ייתכן שחלק/רוב השכנים כבר מודע על הזכויות מכוח תמ"א 38 והראה סימנים חיוביים. שכן שכזה עשוי להיות חבר עתידי בצוות שלכם. פנו אליו קודם.

2. הכינו תוכנית.

שלושה שכנים זה כבר כוח, שבו יחד וערכו רשימה של כל בעלי הבניין. נסו לפנות אליהם ביחד לשיחה ראשונית לשמוע מה דעתם. אל תכנסו לפרטים, אלא רק הסבירו להם מהי תמ"א 38, את היתרונות בתוכנית ורשמו את הערותיהם ועמדתם בצורה מסודרת, כמו כן פרטו את סיבת ההתנגדות (אם יש).

3. הדפיסו מאמרים ואינפורמציה על תמ"א 38 עבור השכנים.

את המידע הנחוץ תוכלו למצוא באתר שלנו **TDA.CO.IL** הסבירו לשכנים מהי תמ"א 38, מהן יתרונותיה ובעיקר מה הסיבות העיקריות שבגללה חותרים לביצוע התוכנית בבניין:

- א. חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה,
- ב. שדרוג המבנה.
- ג. העלאת ערך הנכס.
- ד. הכל ללא עלות כספית מצד הדיירים.

שלב שני – כינוס אסיפה

4. כנסו אסיפת דיירים

חלקו את החומר שהדפסתם בנוגע ליתרונות תמ"א 38 לבעלי הדירות בתיבות הדואר וצרפו הזמנה לאסיפת דיירים.

- זה המקום להבהיר כי, **אם ועד הבית מתנגד לכינוס האסיפה** - בהתאם לתקנון המצוי, די לכם בשליש מבעלי הדירות שמעוניינים לקיים את האסיפה. באפשרותכם לכנס אסיפת דיירים **תוך 14 יום מיום התנגדות ועד הבית**, תוך הודעה מראש של 4 ימים.
- שימו לב עליכם לפרסם את נושא האסיפה ואת מיקומה במקום בולט.

5. מיקום אסיפת הדיירים.

אם מהתרשמותכם רוב הדיירים בבנין בעד יישום תמ"א 38, קיימו את האסיפה אצלכם. במידה ואין לכם רוב, בקשו מאדם שמתלבט לקיים את האסיפה אצלו.. ניתן לפנות לקבל חו"ד של מהנדס בניין העוסק בתמ"א או בתכנון מבנים שיצטרף לאסיפה ו/או יאשר בכתב. חשיבות דעתו קריטית הינכם מוזמנים לפנות למהנדס בצוות שלנו.

שלב שלישי ניהול אסיפת הדיירים:

- **הימנעו מיצירת אנטגוניזם או חשדנות.**
הימנעו מלהביא קבלן ו/או יזם זה או אחר – זה נראה כאילו יש לכם עניין אישי עמו. אתם בשלב ראשוני ואין זה המקום לדבר על "איפה נעשה מרפסת" וכו'.
- מטרת האסיפה להעלות את הנושא באופן רשמי כש**אחד מהצוות שלכם (מהשכנים שיזמו את הנושא) יציג את מטרת האסיפה.**
אם הבאתם מהנדס בניין בקשו ממנו לספר על הנושא מנקודת מבטו המקצועית (חולשת המבנה שנבנה לפני שנת 1980 ללא תקן נגד רעידות אדמה) או לקבל את המידע בכתב (חפשו אותו באתר שלנו).

6. קיום פרוטוקול אסיפה

באסיפת הדיירים יש **לרשום** פרוטוקול. בסופה של האסיפה תקיימו הצבעה רשמו את שמות הנוכחים שהינם בעד ומי אלו שנגד. לאחר האסיפה יש סיכוי סביר שמספר המסכימים לתוכנית תמ"א 38 יגדל, **מטרתכם בשלב זה להגיע ל- 66%** מבעלי הדירות בבניין. באסיפה חשוב להעלות את נושא בחירת נציגות תמ"א 38 בבנין ובחירת מספר דיירים מצומצם שידאגו לקדם את הנושא עבור כלל הדיירים. סיימו את הישיבה בנועם ותבטיחו ליצור קשר ולעדכן בהקדם האפשרי את כל הנוכחים.

שלב רביעי לחתור ל100% הסכמה :

7. ערכו ישיבת צוות לאחר האסיפה ובדקו את אחוז המסכימים.

אם הגעתם ל – 66% השגתם את הרוב החוקי הדרוש לביצוע התמ"א. אולם, מנסיון רק חלק קטן מהקבלנים או היזמים יהיה מעוניין לשתף פעולה ברוב של 66% בשל עלויותיו הגבוהות של הפרוייקט, לכן חיוני לבצע שיחות אישיות עם השכנים המתנגדים.

8. נסו להבין את סיבות התנגדות

- מה מפריע לכל אחד מהמתנגדים, נסו לשלול כל התנגדות בלתי סבירה. ראו אם יש אדם שצריך לקבל עוד ידע כתוב או בעל פה כדי להשתכנע ונסו בשנית בצורה נעימה אך מקצועית יותר.
- חשוב שתגיעו לדיירים המתנגדים בתיאום מראש. כבדו אותם, אל תתרגשו יותר מידי מהתנגדויות גורפות ואף בוטות, הצדק עימכם בדרך לתמ"א והם יצטרפו במוקדם או במאוחר. פנו לכל מתנגד, והדגישו את האלמנט שיותר מעניין וחשוב לו הסבירו מצד אחד שמדינת ישראל חתמה על תרחיש שעל פי כל הבדיקות וההערכות, תהיה רעידת אדמה קשה ורק בניינים שיחזקו יצילו את נפשותיהם. **לכן לא צריך להיות שיקול דעת אם לבצע את החיזוק או לא, השאלה היחידה היא מי יבצע.**
- **בנוסף להצלת החיים, ערך דירתכם יעלה בכ- 35%.** אם יש לכם בעל דירה שמתנגד לביצוע התמ"א ומשכיר את דירתו, ברור שאותו בעל דירה להשקעה יעדיף לראות בחשבון הבנק שלו תוספת שכ"ד שכן, השכרת דירה בבניין מחוזק ומשודרג פלאים יאפשר העלאת שכר דירה כבר מחתימת החוזה על ביצוע התמ"א. שכן מדובר על השבחת הדירה בתוספת חניה ו/או תוספת מעלית ו/או תוספת מרפסת שמש ו/או תוספת חדר.

שלב חמישי – פגישת ייעוץ עם הצוות המקצועי שלנו

9. עברתם את המשוכה ויש מאה אחוז הסכמה, מצוין אנו יכולים להתחיל לעבוד עבורכם! אם עברתם את כל השלבים ועדיין לא השגתם 100% הסכמה - אנו נוכל לסייע. הצוות המקצועי שלנו ניחן ביכולת הסברה במסגרתה נבהיר את יתרונות התוכנית באופן נטרלי ונשלול חששות ו/או חשדנות מצד שכן אחד שיש לחלק מהשכנים אינטרס אישי מהפרוייקט. כמו כן נסביר לדיירים הסרבנים כיצד מתייחס בתי המשפט לדיירים מעין אלו.
10. לאחר הפגישה הראשונה נבדוק את זכויותיכם התכנוניות בבניין, ונייעץ לכם כיצד עדיף מבחינה כלכלית לפעול במסגרת תמ"א 38 או תמ"א 38/2 או באופן עצמאי. לאחר מכן, נקבל הצעות מקבלנים מנוסים ידועים ואמינים וננתח אותם בצורה שקולה אחראית ויסודית בשקיפות מלאה עם הצוות שלכם.

