



חזון והגשמה
הרצליה
עיריית הרצליה



מינהלת
התחדשות
עירונית
מינהל הנדסה הרצליה



בחירת נציגות בפינוי בינוי

מדריך לבעלי ובעלות הדירות



בחירת נציגות לבניין

כיום נציגות הדיירים הינה חובה בפרויקטים של התחדשות עירונית!

זו כבר מעבר להמלצה, יזמים אינם יכולים להגיש בקשה לתיאום מקדים בעיריית הרצליה ללא הוכחה כי הוא נבחר על ידי נציגות רישמית שנבחרה כחוק.

למה מומלץ לבחור נציגות דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית?

נציגות הדיירים הינה הכוח של הדיירים למול כל גורם אשר מנסה לקדם התחדשות עירונית בבניין בין אם יזם או מארגן דיירים. כוח הנציגות הינו כוח עצום - כל דייר בנפרד אינו יכול להשיג את העוצמה שנציגות של בניין אחד ובמיוחד של כמה בניינים החוברים יחד. **לא סתם אומרים - כוחנו באחדותנו.**

איך בוחרים נציגות?

צריך רק דיירת או דייר אחד שמתעניינים בנושא, דברו עם כמה שכנים וארגנו ישיבת דיירים. חשוב כי לישיבה יגיעו למעלה מ-50% מכלל בעלי הדירות בבניין, כיום ניתן לארגן ישיבה שכזו גם בזום במידה ובעלי הבתים לא גרים קרוב. בישיבה חשוב להציג את הנושא, האם כבר פנו אליכם מארגנים או יזמים? האם זו יוזמה שלכם? האם כבר בירדתם פרטים לגבי ההיתכנות של פינוי בינוי בשכונה? לאחר הצגת הנושא יש לבחור נציגות. הנציגות אינה צריכה להיות זהה לוועד הבית, הנציגות מורכבת מאנשים שאכפת להם לקדם את התחדשות הבניין ומעוניינים לפעול בשם הדיירים.



איך מארגנים את כל בעלי הבתים לשיבה?

יש בניינים בהם כל הדיירים הינם בעלי הדירות וכולם בקשר טוב עם כולם, לרוב אין זה המצב. בהרבה בניינים ישנם שוכרים ולא תמיד יש לבעלי הדירות קשר עם שאר הבעלים. במקרים רבים גם ישנם סכסוכי שכנים ברמות שונות. זה הגיוני, זה קורה, אל תוותרו על הזמנה של כולם, גם אם לא כולם יגיעו לפגישה הראשונה- אולי הסיצטרפו בהמשך. את הישיבה הראשונה כדאי לתאם עם כמה מבעלי הבתים איתם יש לכם קשר, פניה לועד הבית זו נקודה טובה להתחלה, ואם אין ועד בית תמיד יהיה אתהשכן או השכנה שמכירים מעט יותר את בעלי הדירות. פרסמו את הישיבה לפחות שבוע מראש, ועדיף לפרסם בכמה אמצעים- בטלפון, במייל, בהודעה בכניסה לבניין וכו. פנו למינהלת התחדשות עירונית על מנת לקבל כלים והכוונה נוספת לארגון הפגישה.

מי יכול להיות בנציגות?

הנציגות צריכה לייצג את בעלי הדירות. בנציגות יכולים להיות גם דיירי דיוור ציבורי אך הם לא רשאים להצביע בהחלטה אלא רק להביע דעתם. יחד עם זאת, חשוב מאוד שחברי הנציגות ייצגו את כל הדיירים, גם את דיירי הדיוור הציבורי, גם את המתנגדים, לכן חשוב כי הם יהיו בישיבה ואולי אף יהיו חברי נציגות. תפקיד הנציגות הינו תפקיד חשוב מאוד, בעל ערך רב בקביעת מתווה הדרך להמשך ויש לוודא כי האדם שיבחר או תבחר יהיו בעלי זמן ופניות לכך.

מה חשוב שיקרה בישיבת בעלי הדירות?

חשוב מאוד לבחור נציגות מייצגת, חשוב מאוד כי לפחות 50% מבעלי הדירות יחתמו על הסכמת הייצוג. אם לא הגיעו חלק מבעלי הדירות ניתן להשלים את הרוב הדרוש על ידי פגישה אישית או קביעת מועד נוסף לשיבה. עוד דבר חשוב- כתבו פרוטוקול והחתימו את הנוכחים, חשוב כי כבר מההתחלה כל התהליך יהיה שקוף. לאחר הסכמה על הנציגות יש לחתום על כתב הסכמת הנציגות והנציגים יחתמו על התחייבות חברי נציגות הבניין המשותף.

מה בדיוק עושה הנציגות?

מטרת הנציגות הינה לאסוף מידע ולהעבירו לדיירים, ניתן לעשות זאת על ידי פגישות קבועות או פתיחת קבוצת וואטסאפ (אפילו מומלץ את שניהם), הנציגות תקיים הליך מוסדר של בחירת עו"ד דיירים ויוזם. על הנציגות לארגן מכרז עורכי דין, יזמים ומפקחים, חשוב כי הנציגות תעדכן באופן שוטף את כלל בעלי הדירות, ותשמור תיעוד של כל המפגשים השונים. הנציגות היא זו שבקשר מול העו"ד, היוזם ומינהלת התחדשות עירונית, ויכולה להשתתף בפגישות עם מינהלת התחדשות עירונית.

מה הנציגות לא עושה?

הנציגות לא תחתום על חוזים בשם הדיירים, היא לא יכולה להחליף את בעלי המקצוע על דעת עצמה. חברי הנציגות לא יכולים להיפגש באופן עצמאי או פרטי עם הגורמים השונים ללא ידיעת כל חברי הנציגות.



חשוב לדעת

- ⌚ המינהלת לרשותכם בכל שאלה או התלבטות בנושא נציגות דיירים, תפקיד הנציגות, בחירות והתארגנות.
- ⌚ כדאי תמיד לחבור כמה נציגי בניינים סמוכים ביחד גם פה הכוח גדל ביחד.
- ⌚ כדאי ללמוד כמה שיותר, להתייעץ על המינהלת, עם נציגי דיירים בבניינים שכנים, בשכונות ובערים אחרות.
- ⌚ תפקיד הנציגות לא חייב להיות לנצח - אנשים עוברים, מתחלפים, משתנים. אפשר לבחור מחדש אפילו כל שנה.
- ⌚ חשוב להגיע להסכמה - שברור שלא כולם יסכימו עם כולם אבל נסו להקשיב למה הצד השני אומרים ונסו להגיע לעמק השווה. שיהיו בעלי בתים שירצו להיות מעורבים יותר או פחות - תנו את הכבוד לכל אדם בבניין, גם אם אתם לא רואים עין בעין - בסופו של דבר יש להבין שלרוב האנשים זהו הנכס הגדול ביותר שיש להם והביטחון שלהם בחיים ובעתידם.

ומה עוד?

באתר של מינהלת התחדשות עירונית תוכלו למצוא חומרים רבים על התחדשות עירונית בכלל ועל מידע על נציגות ובחירת עו"ד. ניתן למצוא דוגמאות לטפסים לבחירת נציגות דיירים



צרו קשר

09-9656146

052-2972941

urban@herzliya.muni.il

או בפייסבוק

"מינהלת התחדשות עירונית הרצליה"

