



יום שני 13 יולי 2020

לכבוד
מנהלי המינהלות להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: קיום כנסים דיגיטליים בתקופת הקורונה
סימוכין: מכתבי מיום 17.3.2020

במהלך החודשים האחרונים, עלה קושי לקיים כנסי בעלי זכויות (להלן - "כנסי דיירים") הנדרשים בהתאם לחוק כתנאי להחתמת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכמי ארגון ועסקאות התחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38), וזאת לאור התפרצות נגיף הקורונה והנחיות משרד הבריאות להימנע מקיום התכנסויות.

לאור ההתפרצות המחודשת של נגיף הקורונה, והתמשכות התקופה בה קיימות מגבלות משמעותיות על קיום התכנסויות, אנו סבורים כי ניתן להסתייע באמצעים דיגיטליים, באופן מלא או חלקי, לשם קיום כנסים שיאפשרו הצגת העסקה בפני הדיירים והיכרותם המשותפת עם המארגן/היזם או לקראת החתמתם על הסכם ארגון/עסקת התחדשות עירונית, ובלבד שהדבר ייעשה תוך שמירה על זכויות הדיירים.

המלצתנו היא כי בעת ארגון וקיום כנס דיירים בעזרת אמצעי דיגיטלי, יש להקפיד, בין היתר, על הכללים הבאים:

1. הכינוס יתואם מבעוד מועד מול נציגות בעלי הדירות.
2. ייערך בירור אודות יכולתם/הסכמתם של בעלי הדירות לקיים את הכנס באופן דיגיטלי וייקבעו דרכים לסייע למתקשים בכך, לרבות באמצעות הכשרה, ליווי או קיום כנס משולב, שחלק מצומצם של בעלי הדירות נוכחים באופן פיזי והשאר ייקחו חלק באופן דיגיטלי.
3. הודעה ברורה ומסודרת אודות קיום הכנס תפורסם לכלל בעלי הדירות 7 ימים לכל הפחות קודם למועד הכינוס, הן באמצעים פיזיים (הודעות בתיבת הדואר ובלוחות המודעות וכו') והן באמצעים דיגיטליים (הודעות וואטסאפ, מיילים וכו'), תוך הזמנת המעוניינים בכך לקבל סיוע בשימוש בכלי הדיגיטלי במסגרתו יתקיים הכינוס. **יש לוודא כי לפחות 75% מבעלי הזכויות אישרו את קבלת ההודעה בדבר קיום הכנס מבעוד מועד.**
4. עורך הדין מטעם בעלי הדירות יהיה נוכח במהלך כל הכינוס, תוך הקפדה על כך שהמארגן/היזם יציג באופן מלא את כלל המידע הנדרש, הן בהתאם לדרישות החוק והן



בהתאם לצרכי בעלי הדירות, כפי שיעלו במהלך הכינוס או צרכים שהועלו עוד קודם למועד קיום הכינוס. עורך הדין יקפיד על כך שכל בעל דירה המעוניין בכך יישמע ויקבל מענה לשאלותיו.

5. לכינוס יוזמן נציג מטעם המינהלת המקומית להתחדשות עירונית או נציג אחר מטעם הרשות המקומית (כגון עובד אגף הרווחה או אגף התכנון בעירייה), אולם אין חובה כי נציג זה ינכח בפועל במהלך המפגש.

6. בכנס דיירים הקודם להחתמה על הסכם ארגון, ככל שאין נציגות או עורך דין שנבחרו על ידי בעלי הזכויות, יחול האמור בשינויים המחויבים, ועל המארגן תחול חובה מוגברת להבטיח כי ארגון הכנס וקיומו באמצעי דיגיטלי אכן נעשים תוך שמירה מלאה על זכויות הדיירים.

יובהר, כי לעמדתנו, האמצעי הדיגיטלי אינו מהווה תחליף מספיק למפגש הישיר בין הדיירים והיזם ובניס לבין עצמם, ולפיכך, אנו סבורים כי עם הסרת המגבלות על כינוסים, ראוי לשוב ולקיים מפגשים ישירים במתכונת הרגילה.

בברכה,

חגי טולדנו

מנהל אגף בכיר קשרי קהילה

העתק:

מר חיים אביטן, ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
עו"ד ד"ר איריס פרנקל-כהן, היועצת המשפטית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית