



השלב הבא באבולוציה של תמ"א 38

מה באמת מעכב פרויקטים ומדוע דיירים בעלי מודעות רבה יותר, פונים לקבלת תמיכה מקצועית בתהליך קבלת ההחלטות. דניאל דיין בעלי חברת אלף בֵּית המלווה ותומכת בדיירים בתהליכי תמ"א 38 ופינוי בינוי, מסביר | מיכאלה טל



דניאל דיין

מי כדאי לעבוד ובעיקר עם מי לא כדאי, גם אם יש להם אתרי אינטרנט נוצצים. מצאתי מכה משותפת אחד לכולם והוא הרצון לקבלת סדר. אנו כגוף מקצועי אמנם עושים להם חיים קשים עם מכרז, בדיקות עומק, מילוי שאלונים ותחרות, אך הם יודעים שמולם עומד גוף רציני ומתוכנן כראוי וכדאי להם להגיש הצעה, גם במחיר של תחרות וסיכון שהדיירים יבחרו בחברה אחרת. על זאת הם מוכנים להרוויח פחות בדוח ההוצאות וההכנסות שהם מגישים לבנק, זה מפנה להם הרבה משאבים וזמן יקר שאין להם."

אין כאן חשש לניגוד אינטרסים?

"ודאי, חשש לניגוד אינטרסים קיים גם במינורי עורך דין ובמינורי מפקח, הרי כולם ממומנים על ידי החברה הנבחרת. לצערי זוהי ברירת מחדל כל עוד הדיירים לא מוציאים כסף מכיסם. לכן, המודל שפיתחנו לא מסיר מהדיירים את האחריות. הדבר מתבטא לאורך כל תהליך קבלת ההחלטות ובעיקר בשיאו של ההליך, במכרז שאנו עורכים בין הזימים."

הדיירים בוחרים את הזימ?

במכרז, מסביר דיין, "הדיירים ורק הם בוחרים את הזימ, מבין מבחר החברות אשר הגישו הצעה. זאת, על רקע כל הבדיקות והעבודות המקדימות שהצגנו בפניהם. יש כאן שקיפות מלאה לאורך כל הדרך, גם בבחירת עורך הדין וגם בבחירת שאר בעלי המקצוע. אנו למעשה מעניקים לדיירים את ארגז הכלים הנכון שמאפשר להם להתנהל בטוח ונכון ובאופן שיחסוך זמן יקר וכאבי ראש מיותרים."

כיצד תסביר את העובדה שדווקא דיירים בעלי מודעות גבוהה ורקע סוציו אקונומי גבוה, הם הראשונים לפנות אליכם?

בנינו דרך מיוחדת המאפשרת לדיירים לבחור את הזימ הנכון, אשר יפיק את התמורות המירביות עבורם, בכיטחון וללא הבטחות שווא. אנו דואגים שהדיירים יקבלו את הערכויות והבטחות המלאות ביותר, אנחנו מפעילים אמצעי גישור ופישור בין דיירים סרבנים, מממנים ליווי ופיקוח הנדסי צמוד לאורך כל הפרוייקט, מגיעים למיצוי מרבי של המפרט הטכני, מספקים פתרונות אדריכליים ותכנוניים במידת הצורך, מעניקים תמיכה וליווי משפטי ע"י טובי עורכי הדין בתחום, דואגים לעמידה בלוחות הזמנים, מעבירים דיווח שבועי לאורך כל תקופת הפרוייקט ועוד פעולות נוספות רבות, אשר הפרוייקט עורך להבטחת שלום התהליך."

דיין מבהיר כי על הפרוייקטור לשמור על זכויות הדיירים לנוכח כל הטעויות הנפוצות בתמ"א 38 ובפינוי בינוי. לדבריו, "לאורך השנים בנינו ארגז כלים ומתווה שיבטיח את קיומו הבטוח של התהליך כולו. יש מספר אבני הדרך שצריך לעבור. אין קיצורי דרך."

הזכרת שהתהליך אינו עולה כסף. כיצד למי אתם מגישים חשבון?

"כחלק מהתהליך האבולוציוני שעובר התהליך, הדיירים התרגלו לא להוציא אגורה מכם. רבים לא יודעים, אבל נקודת התורפה של הזימים והקבלנים, היא הטיפול וההתעסקות בדיירים. הקבלנים יודעים ואוהבים לבנות. אין להם כוח להתעסק בכל המתחיות והמריכות בין הדיירים, זה לא ב-DNA שלהם. לכן, הם שמחים לשלם עבור פעילותנו."

"כדי להעניק בטחון מרבי לדיירים, חרשנו את השטח בגוש דן ובשרון ונפגשנו עם כ-60 יזמים וקבלנים, בניסיון למצוא את אלה שהם בעלי האיתנות הפיננסית, היושבים והנסיון בתחום. גילינו עם הזמן עם

כל מקום מדברים על תמ"א, אולם התחושה היא שיותר מדברים ופחות עושים. רבים תולים את האשם בחוסר הוודאות מצד הוועדות והרשויות, אך התמורה רחבה הרבה יותר. דניאל דיין, בעלי חברת אלף בֵּית, אשר מלווה ותומכת בדיירים בתהליכי תמ"א 38 ופינוי בינוי, מסביר כי "בישראל של פעם היינו רואים שבבת את השכן יורד עם דלי ומטילת לשטוף את האוטו, כל אחד מאיתנו ניסה לתקן את הווידאו ואת מכונת הכביסה ולהעיר הערות בחוזה השכירות של חברו, כולם רצו לעשות הכל. עד לפני כשנה או שנתיים תרבות ה"סמכו עליי, יהיה בסדר" היתה נפוצה גם בפרוייקט תמ"א 38 וכל דייר הפך לבעל מקצוע שמבין בתחום". אבל, דיין מוסיף, "למזלנו התרבות הזו הולכת ומשתנה לכיוון בוגר יותר ואחראי. הדיירים היום הרבה יותר חכמים ונבונים. רבים מהם מבינים שהתמ"א דורשת מעורבות של גוף מקצועי ונייטרלי, אשר ייקח את כל הדיירים והוועד לחוף מבטחים. במיוחד כשזה לא עולה כסף."

למה הכוונה?

"כמעט כל בניין שרוצה בתמ"א נתקל ביותר מאחד מ-4 חסמים עיקריים. ראשית, כולם עסרים. בהתחלה יש התלהבות, אך שגרת החיים עמוסה ולאף אחד מהדיירים אין באמת את הפנאי להקדיש לתהליך. שנית, ישנם ויכוחים ומתחים בין הדיירים, או שיש בקרבם דיירים סרבנים, קיים החשש הטבעי מעצם ביצוע הרעיון בכללותו. שלישי, הדיירים מבקשים לקבל את ההצעה הבטוחה ביותר, ללא הבטחות שווא. והנקודה הרביעית, היא שוועד הבית הגיע לתובנה שהתהליך דורש ידע וניסיון מקצועי בתחום לפני שמתחילים."

באיזו דרך אתם פותרים את הבעיות הללו?

"קצרה היריעה מלהכיל את כל הפעולות שאנו עושים, אסביר זאת בגדול על קצה המזלג:

אתן דוגמא: אני מלווה אישית בניין באחד המקומות היקרים והמבוקשים בתל אביב ובו 11 בעלי נכסים. יצא במקרה שביניהם 4 מהנדסים, כשמתוכם 3 בכירים ומכורים מאוד בענף הבניין והתשתיות בארץ ובעולם. הם הבינו מהר מכולם שנדרש כאן ידע וניסיון שלא חופף לתחומם וכמה זמן וטעויות אנו יכולים לחסוך להם.

עד כמה התחום שאתה עוסק בו ידוע ומוכר לדיירים?

"זה הולך וצובר תאוצה בקרב בניינים רבים, לא רק בצפון הישן של תל אביב וברמת גן. לצערי לא לכולם אנו יכולים לתת מענה, מאחר וכל בניין דורש את תשומת הלב המרבית. לטעמי, המדינה צריכה לעודד את כל הרעיון. ככל שיקומו יותר גופים אשר ילוו ויתמכו בדיירים בדרך מקצועית, כך ישתחררו הרבה חסמים בהתחדשות העירונית ותהיה שקיפות מלאה ובטחון לטובת הדיירים. חשוב שכל בית יזכה לקבל תמיכה וליווי בכל הגוונגל של ההתחדשות העירונית."