



# הדרר לתמ"א 38 בשמונה צעדים

צילום: עופר והני

אתם בעליים של דירה ישנה? הליק Tam'a 38 הוא הדבר הכי טוב שיכול לקרות לכם. ובכל זאת, עשרות אלפי משפחות שבוחנות כיום את האפשרות.Coshow עדין לצאת לדרכם. שיחות עם דיירים שכבר סיימו את התהליך ועם שורת אנשי מקצוע, ניפקו שמונה עצות שחוובת על דייריו של כל בניין שנמצא בתחילת הדרכם, לדעת נמרוד בוטו

כל מיני מגנות פאור-פוקינט בפני הדיירים, שאין בינהן בין המצב הסופי כל קשור.

"עם השגת היתמותיהם של 80% מבנייה הדיירות, מתחילה הגורם המתווך בחיפושים אחר חברה מבצעת, אלא שיכשו נמצאת, מזהיר בן שעמונן, מגיע שלב גירות הקופון שבו דורך המתווך את חלקו, שעשי לדרכיו לנوع בין מאות אלפי שקלים ועד ליותר מיליון שקלים. הבעה היא שהדרישה הוא נשנית על גבם של הדיירים ולא של אף אחד אחר. אוטם מיליון שקלים שחולכים לכיס המתווך הם פחות מאשר שקל שיל ליום להשקיע בדיירים. המשמעות יכולה להיות חומרה בניה אינטלקטואלית, עיצובים פשוטים יותר וגם הקטנה בפועל של תוספת החדר או המטבח".

סנה גודלה יותר, טווען בן שעמונן, היא שאותו מתווך יבחר לקבלן לא לפיקוציוויאו אלא לפני גודל הקופון - מה שלול להוביל להתקשרות עם לקוחות לא רשותם.

אך יכול ועוד בית לדעת עם מי יש לו עסק? אין

הוא יכול לדעת אם מדובר ביום רציני או במאי

כער, בהגדרתך?

"אשיט, הדבר הבסיסי והפשוט ביותר בויתר הוא לבדוק אם מדובר בקבלן רשום. ניתן למצוא את הנתונים גם במשרד השיכון, גם בהתקשרות הקבלנים, והם זמינים באינטראנט. מעבר לכך, חשוב לבקש הצגת ניסיון, לראות פרויקטים שכוצעו ולווחה עם הדיירים בהם".

המשך בעמוד 54 <<

אליה גורם מתווך. לעיתים אין מדובר בחברה אלא בעורך דין העוסק בנושא, או סתם אדם פרטי.

לגורמים מסווג זה יש צד חוני - הם שעשים להפחתה במידה מסוימת את כabc הרוש של וועיד הבית בניהול הפרויקט. ואולם יש גם לא מעט חס רוננות, ובארחים פגיעה בתמורה שצפויים הדיירים לקלבל בפרויקט, שכן חתולם שצפוי הגורם המתווך לדריש מהווים אמור לבוא בערך על החכונם. מי שננסה בשנים האחרונות למגר את תופעת הגורמים המתווכים בפרויקט Tam'a היא התקשרות בניי הארץ (התאחדות הקבלנים). "לשם התחלתו של Tam'a 38, נדרש רוב של 80% מבנייה הדיירות בבניין כדי להתגניע את התהליך, ועל פי רוב הבניין מתאגרן לשם כך עוד לפני הפניה לקבלן המבצע", אומר מנכ"ל ההתקשרות, אליאב בן שעמונן. "אל חrisk זהה ננסים גופים שונים, בין אם מאכערם מקרים, משרדי ערבי דני אדריכלים - כולם מהווים פונזיאל עסק, אבל כוה שאנו בינו לבין תכנון ובניה כל קשור. המתחכם בהם מציגים

ש声称ורים רבים מהווים את מרכז החיים - הדירה שכבעולותם - בירוי גורם ממשיק? כדי לסייע

בפתחו המזקה, הרי לכם כמה עצות - הן מצד ייחסי הציבור שמנתה בבלה והתוכנית בשותה הראשונות מתחילה לוחוט. לאחר שנים של חוסר היבשות עם הנושא, חסר עניין גם לא

מעט חדרונות, מתחלים וווער וווער בעלי דירות



הימנעו  
מ"גוזורי קופוןים"

**מןכ"ל התקשרות הקבלנים,**  
**אליאב בן שעמונן: "חשוב**  
**לבקש מהקבלן להציג את**  
**הניסיונות שלו, לראות פרויקטים**  
**דומים שבוצעו על ידו**  
**ולשוחה עם הדיירים בהם"**

Tam'a 38 הביאה עמה גל של הקמת חברות כמו ימיות העוסקות בתחום, שהחלו לעניין יותר וווער רוייקט בנייה - שלא למרי ים פרויקט בנייה, ולבן בניינים מסווגים אפערות קידום פרויקט לחיזוק כליל לא ברור כיצד יכול ווער בית, מוחיב ומוכשר לבנייה ותוכנן, לדעת שהוא מתקשר עם היום או הקהילתיות. העברדה בון שיספק לו את התקمرة המקסימלית. העברדה אפללו מתכוננות את הפרויקט עצמו, אלא בכאי ששוק Tam'a 38 רווי ללא מעת גודרים שאינם מקרים מספקים ("האפרדים", בלשון העם) הופכת את המשימה לסוכה אף יותר. כיצד יכול לדעת

מספר הבניינים שכבר החלימו את התקשרות וועם ערדין - עשרות בודדות לכל היור, מאות פרויקטים נוספים זה הנושא של לבנים שונים של בנייה ותוכנן, וכנראה שדרירים של עוד אל-בי בניינים מסווגים נוספים נמצאים בשלב שבו הם בוחנים את האפשרות לקלם את הנושא, אלא שכשלב זה שורדים בעלי הדורות באותו בניינים מבלי שיישקו אגרורה מביסב.

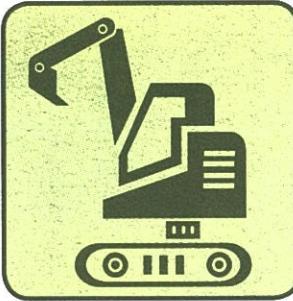
מספר הבניינים שכבר החלימו את התקשרות וועם ערדין - עשרות בודדות לכל היור, מאות פרויקטים נוספים זה הנושא של לבנים שונים של בנייה ותוכנן, וכנראה שדרירים של עוד אל-בי בניינים מסווגים נוספים נמצאים בשלב שבו הם בוחנים את האפשרות לקלם את הנושא, אלא בסיסוטאציה שאינה פשוטה כל כל.

ברוב המקרים, איש מהם לא היה מעורב בפרויקט בנייה - שלא למרי ים פרויקט בנייה, ולבן כליל לא ברור כיצד יכול ווער בית, מוחיב ומוכשר לבנייה ותוכנן, לדעת שהוא מתקשר עם היום או הקהילתיות. העברדה בון שיספק לו את התקمرة המקסימלית. העברדה אפללו מתכוננות את הפרויקט עצמו, אלא בכאי ששוק Tam'a 38 רווי ללא מעת גודרים שאינם מקרים מספקים ("האפרדים", בלשון העם) הופכת את המשימה לסוכה אף יותר. כיצד יכול לדעת



צילום: דוחו בכר

תופעת הסרבנות. כשאותו דיר שמשותג מהתהילה רואה כבר את התוכנית מסודרת, ושמצבו לא "יפגע אלא להפוך - ישטרף בהבנה, התרגשות פוחתת וכל יותר לגיס את תמיכתו".



## תנו עדיפות להריסת הבניין ובניתו מחדש

הליך תמ"א 38 סטנדרטי הכלול חיוק של יסודות הבניין, הרחבה הדריות הקיימות, היישות החווית, הוספת מעליות, מחסנים וכן הלאה, ציפוי אמנים להשביח משמעותית את ערך הדירה ולשפר את איכות חייכם. עם זאת, במקרים רבים התוספת של הבנייה החדש על גבי הבניין הותrisk רחוצה מלאות קלאסית. לכן, במקרים שבהם מתאפשר הדבר, מומלץ לבחון את הריסת הבניין והקמת בניין חדש כפי שמאפשר התקין השני לחוק (תמ"א 2-38).

"תמ"א 38 המקורית, הכוללת תוספות בנייה, קלה יותר לביצוע לאורה, כי הדרירים לא צרויים כיס לחתפנות מהבנייה. אבל הבניה במרקם רבים מואצת", מסביר עוז'ע עופר אבן, מושרד עוז'ע כי הדין הווביץ, אבן, און ושות', המלווה יומם ודיירים בהליך. "פעמים רבות קורה שיזעים אל ההדר גונסף מתוך דדר קיים ולא מתר מסדרון, ומשחו בפונקציונליות של הדירה נגמם. ברור שלא הייתה מתכןן כך את הדירה לאכלתיתיה או כשהיחס מחליף את צנרת המים חיצונית, בעור שבידורות הוויתיות נותרת הצנרת הישנה, בת 50-60 שנה. לחז המים לרוב גובה יותר, והדבר עלול להביא

המשך בעמוד 56 <<

**"כiom השווי של הדירה שלי עולה בכ- 35% ל- 1.45 מיליון שקל, כשהפני כן שוויה היה 1.1-1.1 מיליון שקל בלבד.**

**לכן העצה הכי טובה שאני יכול לתת לאנשים זה פשוט לכך לעשות את התמ"א"**

### גביע וגלית אדרי

שות ולהקשי מהתחילה כלום. לשף את האני שים בחתבויות לגבי הדריך. קיבל את החלטות בצוות ומוקרטית, עדיף בהרמת דירות, ולהרגיש את השיטוף", היא מסבירה. לדברי רוזובסקי, העברה שפרוקטי תמ"א מבוצעים בכניםינים ישנים, שמחלתיה לא תוכננו כמעטים להרחבה, יצורת לעתים אי שווין בת-המגדרילה המשמעותית הסיכוי לסרבנות, שכן מוכן מרוע שן שאט דירתו פשוט לא ניתן להרחב, לא吟ה להמוך בתוכנית המשבילה בעיקר את הדירות השכנות. לדברי רוזובסקי, על הבניין יכול להפgin יצירות ולחשוב כיצד ניתן ליציר מגן נון שמננו ריוויזו כולם. לדבריה, "לא יתכן שיש דירות שייצאות נשכחות ולעומת רירות מפסידות. האדם המתמרמר הוא לא שחתן, הוא פשוט לא מבין למה יש שכנים שמקבלים והוא אחרים לא - וו תהייה לגיטימית. לכן חשוב להציג לשווין מקסימלי. אם יש דירה שלא ניתן להרחיב מכחינה הנדרשת, שווה לפצות אותו כספית. אם יש דירת גג, ניתן לבדוק מול היום אפשרות להעיבר אותה בעליה לפנטהאוז". דרך נספה לזמן צמצום תופעת הסרבנות היא, כאמור, חיקוק החושת הבטיחון בקשר לדריירים, וכן עדרף לדריש מהיים לראות את התוכניות המלאות לבניין עוד לפני שהתחביבם כלפיו. אם היום מס' פיק וזכה את הפרוקט - הוא יעשה זאת. "הסכם מת הדרירים לא צויכה להוציאות באוויר, אלא מול הבית שמספקת תוכנית מלאה לחיוק ולהרחבת הבניין, ללא התהיכות", אומר אסייג. "מכחנתנו חלק מהמהלך. וזה אומר לקאים מספר רב של פגוי

מהחכורות הוותיקות בתחום. "שאלת המפהה היא אם יש שם מי לדבר. לכן חשוב מאר שדרירים יגידו לבחור נציגות שתציגו אותם כראוי". התפקיד השני והוא לפעול כל העת מול הדרירים. ציגות למלא הוא לפחות מתרשם ולהיות קשובה לרצונותיהם. ליריעו אותם במתරח ולחזור קשובה לרצוניהם. לכן ממליצה עוז'ע גלית הוובסקי מושרד ברג虫ון ושות', המלווה כמה מישחו מדרייר הבניין (בניגור למניין) בו דירה להשקעה, נניח. לדבריה, "חשוב בפרויקטם כאלה שהיא מישחו מבעניהם שמלולה אותן. מישחו שנמצא הרבה הבניין ומכיר את האני, מרכיבת הפעילות היא אחורי שעת העברה, כשהשכנים חוזרים הביתה. חשוב לציין שהוא לא משלם רק בתחלת דרכן בנושא, ולאך בניין לא משלם להיות זה שעיל חשבונו ייעשו הטבעות.

גם כחברה שומה מתקשר לבסוף הבניין הריא הדרה רצנית וכשרה, הרוי שג אלה נבדלות זו מזו - בודאי כshedoor בקדום פרויקט תמ"א 38, שונה מהותית פרויקט "זגיל" של הקמת בניין חדש. לדברי גבע וגילת אדרי מראשו לצוון, זוג צער עם ילד ועוד אחד בדרכ, שנמצאים כולם בשלבי הסופים של פרויקט תמ"א 38 ברחוב רשל"ז. בעיר, בחו"ל הדיררים רק בחברה השלישית שהציגו להם את ביצוע הפROYיקט. "בנו לנו ימים, אבל שברdknu את הדרכם שלם ראיינו שהם חסרי ניסיון בתחום, והם לא מסוגלים לספק את הביתוחנות הכספיים הנדרשים" מספר אדרי. לדברי, החברה שנבחרה לבסוף, אングליינוסט התחרשות עירונית, הייתה בראשונה שהציגה בפני הדרייר הבניין תור' כנית עבודה מסודרת וספקה להם תמורה מלאה של התהילה, ומצב הבניין בסופו, בנוסף לomidata בכמה תנאים נוספים שריש הווע. גם כשיירי הבניין בוחנים התקשות עם חברת בניין מנוסה, הניסיון הספציפי בפרויקט תמ"א 38 חשוב ביותר, בהתחשב בעובדה שהמוסדות יש תרונות בפרויקטים כמו ומן ביצוע הפROYיקט - תקופה מאור לא נוחה לדרייר הבניין, שעדיף לך' צרה למיניות האפשרי. הדרירות רובות נמצאות כיו' רק בתחילת דרכן בנושא, ולאך בניין לא מומלץ להיות זה שעיל חשבונו ייעשו הטבעות.



## דאגנו לעצמכם לנציגות ראויה

כאן המקום לציין כי לא רק אתם בודדים את הימים - גם היום אמרו לבחור בהם. כshedoor בחברה מנושה בתחום, שלא כל הליך של התהבות עירונית - הוא תגדיר מואר את המוטיבציה שלה להרחבת בניין כשבניין פונה אלינו, אנו רוצים לדאות בניין מגובש, עם כוונה, עם דיררים מעורבים שאפשר לדבר אתכם, כי בסופו של דבר אנו הולכים להיות שותפים", אומר אליאב אסייג, מנכ"ל Sovo.

**עו"ד גלית הוובסקי: "לא יתק שיש דירות לשכנות ודירות מפסידות. המתרמר אינו מפensisות. סחטן - הוא פשוט לא מבין למה יש שכנים שמקבלים יותר"**

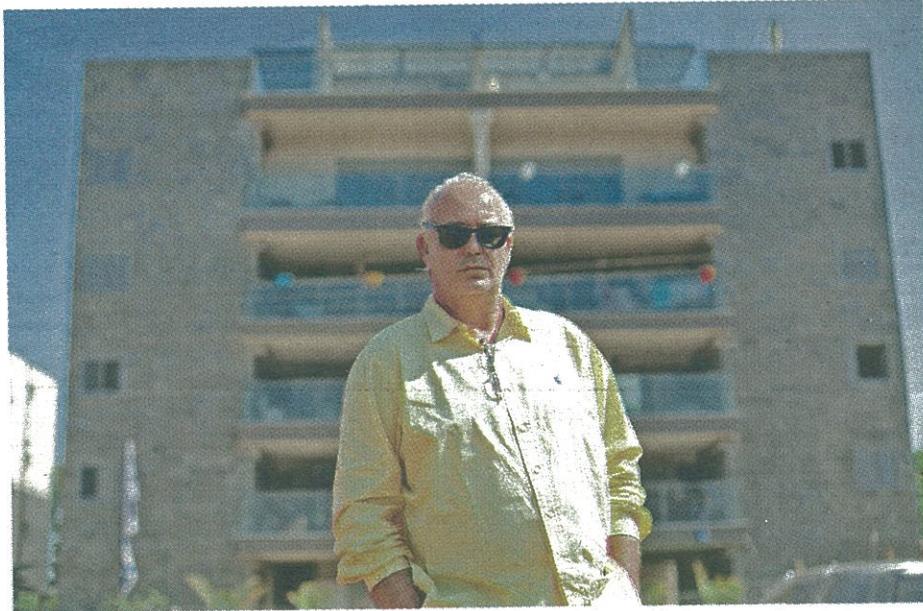


### כך תמנעו דירות סרבניות

תופעת הדירר הסרבן נודעה כאחד החסמים המרוכאים לכל הליך של התהבות עירונית - הוא בתמ"א 38 והן מגוון יחסית שטעוד מאחריה רב לשפה פועלה ואף לא מנפק את תתיתו בפני הרשות המקומית - דבר שמנוע אפשרות להויצאת היתר בנייה. לא פעם מושגים שכנים אלה בניין סיכון לסחנות ולחשגת הטבות נספות, אך לדברי הוובסקי, מרבית הטירובים נובעים מתחות חוסר ביחסן או חוסר הוגנות כלפי הטהלים. "אני מאמין שהלאורך כל הדריך מי שולח על עצמו את נירול הפROYיקט - בין אם מדובר בוועד הבית או בשכן מתנדב, צריך להיות גלויים מואר ושוקפים מואר כלפי כל הדרירים. שכולם ירגישו חלק מההילך. וזה אומר לקאים מספר רב של פגוי



בניין בחיפה שעבר פרויקט תמ"א 38. השבחת נכס בעשרות אחחים ללא עלות לבעלים צילום: חגי פריד



צילום: עופר וקנין

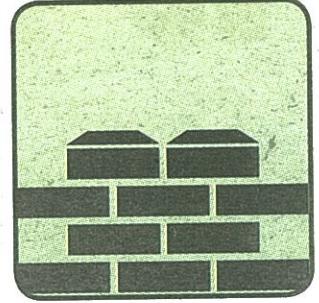
להתרזות. "לחולק מהישראלים יש תוכנה שלא להיות מושרים אף פעם ממה שמציעים להם. מלבד תוספת חדר ומרפסת שקיבלה כל דירה, קיבלנו מעליית מת' מהesson לכל דירה, חיפוי שיש על כל הבניין, חירוש חדר המדרגות והחלפת כל החלונות ודלתות פלדה תחרות - ועדיין היה מי שרצה יותר. שאלתי מהם עוזר רוצחים, מרצדים בחניה?!", הוא מסביר.

### "לחולק מהישראלים יש תוכנה שלא להיות מושרים אף פעם ממה שמציעים להם" משה שי, שבבנין שלו בוצע תמ"א 38

"עד אבן מסכם: "דירות ציריך להבין מה המגבלה של הדיירים שהוא יכול לקבל, זה יכול להיות קצת יותר או קצת פחות, אבל חשוב להבין שככל מכך מה מבנית הדיירים הילך של תמ"א 38 משול לויה שאראלה ממפעל הפיס התקשרה, במובן של השבחת הנכס וועלית ערך מידיית של מאות אלפי שקלים. בנין שלא מבני שהוא כ-900 אלף בלבד, הוא עבר ימים לא קלים בשכנו השכנים שסירבו

לא לדבר כתה?". דירתו של משה שי נהפכה, במסגרת פרויקט תמ"א 38 שבוצע בנין שבו הוא גור, מרירות אר-בעת הדיירים ללא מרפסת לדירת חמישה חדרים עם מרפסת בשטח 21 מ"ר. ביום, לדברין, שווי הנכס שברשותו הוא כ-1.7 מיליון שקל, כשהפני הפליט ללקוח את התמ"א. אך תרווית 35% תמ"א-2. דרכיו אדרי, "המשכנו לנדר במבנה

לדריפוט במבנה הוותיקן, קו התפר שבין הבניה החדשה לבנייה בת 50-60 שנה הוא בעיתוי. לכן, מכל הבניות עדרף לדירות לבלכת על תמ"א 2-38 שהוא עסקת קומבינציה פשוטה לכל דבר ועניין. גם לבנים קל יותר ללוות פרויקטים מסוג זה."



### נצלו את ההזדמנויות לשיפור כללי בנכש

הליך של תמ"א 38 הוא הודמנות פו לשיפור סורי בדירה, ואגב כך גם בטאל לרבות מוחאלות שעשוות להיות לתהליך שתוארו בסעיף הקורם. כך מליץ משה שי, שער שיפוץ יסודי בדירה שבבעלתו בשכנת גן רשל' בהרצליה, שכינוי עבר תהליך תמ"א 38. "ההטלפת ריצוף צינרת והתקרטת במלטה, בהדרי שירותים אמבטיה, ובגופי תאורה בכל הבית", הוא מסביר. עוד לדברין, ניצל את הזרומות להחליף את מערכת החשמל בכית לטל-אייז, ושכל ייידי הבנייןليل יוצאת מהכל ערכו שיפוצים גם הם. "אני ממליץ לכל דיר לשפר את הבית הזהמנות היגיות זו, כי בשיטה מסוימת חידוש מעטפת הבניין, המעלית, למשה הבניין יכול נהפר לדורש", הוא אומר. ההגין לכפוף: ראשית, הבניין כולל מילא הנperf לתקופת ביצוע הפרויקט לאטר בניה, וכך שאי הנחות כבר קיימות בכל מקרה. בנוסף, בהנחה שהשיפוץ נשעה באמצעות הקובלן המבוצע את הפרויקט, הד שיתרונות הנקודות מוויל את עלות השיפוץ, כפי שסביר גבע אדרי, שגム הוא החליף ריצוף ומטי כה. לדברין, "תוך כדי שהקהלן עוכב, העלות שלו נמוכות יותר והמתירים בחתאמ. והי כביר של לו כאן מונף, יש לו פועלים, ריצוף חדש גם יש לו – הוא פשוט צריך להביא כמה קצת יותר גורלה. הכל יוצא כבר קשור איש בין לדיירים תוך כדי התהליך מסיעית לקבל הנחות".



### לכו על זה

בשורה ותתונה, פרויקט תמ"א 38 על כל מסלוליו הוא ברכה לכל בניין ולכל בעל דירה, כל עוד הוא מוצע כראוי. מדורב בהשבחת הנכס בעשרות אחוזים ללא עלות מצד הבעלים – צעד שכראי מאור לא לפספס. לכן העצה הראשונה במעלה שקיבלו מכל א rms שעמו שוחנו היא אחת: "לכו על זה". גם במקרים שבהם נראה לכם שניין יהיה אולי למציא את היום שיילך עוד מימי ימיטר לכיוונכם.

"אצלנו בנניין היו ויכוחים שאפשר להוציאו עוד ועוד, וגם תביעה נגד אחד השכנים שלא רצה לחותם מהסבירה הו", מספר אדרי. "אבל ביום השווי נווה או נעימה. לכן, במוחך המשא ומתן עם היום, ניתן לדריש תנאי מצד היום מתן שכר דירה חלקי פי לדיירים לתקופת ביצוע הפרויקט – ממש כפי שהיא קורא לו היה הבניין ככל הנדרס במסגרת תהליך



### דרשו השכרת דירה חלופית

אף שפרויקט תמ"א 38 מאפשר לדירוי הבניין להמשיך ולהתגורר במבנה תוך כדי הביצוע, יעד כל אדם שחווה את התהליך שלא מROLLER בחוויה נוחה או נעימה. לכן, במוחך המשא ומתן עם היום, ניתן לדריש תנאי מצד היום מתן שכר דירה חלקי פי לדיירים לתקופת ביצוע הפרויקט – ממש כפי שהיא קורא לו היה הבניין ככל הנדרס במסגרת תהליך