

"רק ביחד משיגים יותר"

עו"ד ארנון יהב, שותף האחראי על עסקאות ההתחדשות בחברת יהב ושות' עורכי דין, ועו"ד עדי שנהב-גלוז מהמשרד, מספרים כיצד לקחו את פרויקט הפינוי-בינוי הענק ברחוב בר כוכבא בהרצליה, שנראה תקוע ובלתי אפשרי, הובילו לאמון מלא בין הצדדים והגישו אותו לעירייה לקראת שינוי התב"ע עם 100 אחוז חתימות של דיירים / יוכל גמליאל

הישג יוצא דופן. רק כך ניתן להגדיר את פרויקט פינוי בינוי הענק ברחוב בר כוכבא בהרצליה שבמסגרתו יפנו 14 בניינים ובמקומם יוקמו 400 דירות חדשות. הפרויקט הועבר לעירייה לקראת שינוי התב"ע עם מאה אחוז חתימות של דיירים על הסכם סופי. על ההצלחה הבאת תקדימית הזאת חתום משרד עו"ד יהב ושות', בא כוח הדיירים, המלווה פרויקטים של התחדשות עירונית מבאר שבע ועד חיפה זה כשני עשורים. המשרד הניע את הפרויקט שנראה כתקוע ובלתי אפשרי בראשיתו, והצליח בעבודה קשה ומאמגרת להביא ליחסי אמון מלאים בין בעלי הזכויות, היום והעירייה, דבר שהוביל למימוש הפרויקט בהרמוניה מלאה, דבר נדיר מאוד במחוזותינו. "מבחינת היקפי הבינוי ניתן להגדיר זאת כמעט כבניית שכונה שלמה שתתחדש מהיסוד", מציינת עו"ד עדי שנהב-גלוז ממשרד עו"ד יהב ושות'.

עו"ד ארנון יהב, שותף האחראי על עסקאות התחדשות במשרד, מדגיש את משמעות אחדות הדיירים: "רק ביחד משיגים יותר", הוא אומר, ומוסיף כי "יצרנו שיטת פעולה עבור הנציגות, נוהלי עבודה שיקלו עליהם וישפרו את העמדה היחסית שלהם וכמו כן קבענו נוהלים כיצד מקבלים הצעות עם רמת פירוט גבוהה יותר, איך מתנהלים כגוף אחד, נוהלי קבלת החלטות, פתרון חילוקי דעות וכן הלאה". עוד הוא מציין כי "בתוך כך, כדי לבחון את רמת הוודאות של הצעות הימים, קיימו דיונים עם גורמים תכנוניים בעירייה תוך גישור ותיאום הציפיות אל מול דרישות הדיירים. באופן זה הצלחנו לייצר יחסי אמון בין שלוש הצלעות - הדיירים והרשות המקומית. כולם הבינו



עו"ד דינה יהב, מייסדת



עו"ד ארנון יהב, שותף צילומים: עדי לם



עו"ד עדי שנהב מחלקת נדל"ן וראש עיריית הרצליה משה פדלון וצילום: איתי סמדר

את התועלת בבניית הפרויקט המורכב, מה שסייע לנו בהמשך".

נשמע מתיש, למה זה היה כל כך חשוב?

עו"ד עדי שנהב-גלוז: "כיוון שבישראל יש לכולם מה להגיד, ואם אתה רוצה להצליח בפרויקט כזה אתה חייב להיות קשוב, לאתר את הקשיים בפרויקט כבר בהתחלה ולתת מענה לבעיות מבעוד מועד. משרדנו מייצג מעל ל-2,000 משפחות היום, ואין משפחה אחת שאנחנו לא מכירים באופן אישי, לכן יש לנו קבלות מוכחות של פרויקטים בנויים ומאוכלסים.

"צריך להכיר בעובדה כי לכל משפחה סיפור ייחודי, וכי האוכלוסייה שאנו פוגשים, פעמים רבות ידה אינה משגת ייעוץ משפטי לפטירה, גירוש, אפטרופסות, עקב מגבלה נפשית או פיזית של בן או בת זוג. משפחות שכולות ששילמו את המחיר הכבד ביותר אשר חוות קושי ממשי לעזוב את בית המגורים, אוכלוסייה מבוגרת שצריכה פתרון של דיר מוגן ומשפחות בעלות קושי סוציאקונומי. לכל אלו חייבים ליתן התייחסות בטרם עת, לפני גיבוש

עו"ד ארנון יהב:

"ההיסחפות והאחדות לחתימה העידה על רצינות הפרויקט למול גורמי העירייה שמקבלים מדי חודש בקשות דומות להיתרים. כאשר הגענו לבסוף למצב שבו הצלחנו לקבל 100 אחוזי חתימות עוד בטרם שלב שינוי התב"ע, העירייה כבר לא יכלה להתעלם מהמטאור שבתוכה,



הדמיה פרויקט בר כוכבא, הרצליה (הדמיות: משרד קיקה ברא"ז אדריכלים)

האינפורמציה, ולזים, חברת מנר ובא כוחם, עו"ד אדורם, שהגיבו באופן מהיר. כאשר יש אחדות אינטרסים ושיתוף פעולה מלא בין העירייה, היוזמים והדיירים, ניתן לעשות הכול, והוכחנו זאת בפרויקט של בר כוכבא".

איך מתחילים את התהליך?

פרויקט בר כוכבא הוא כמובן לא היחיד. ברחבי הארץ מקודמים כיום מאות פרויקטים של התחדשות עירונית במגמה שרק הולכת ומתחזקת, ואחת השאלות המהותיות המעסיקות דיירי בניינים המתעניינים בפרויקטי תמ"א 38 או פינוי בינוי היא כיצד בכלל מתחילים את התהליך - מה עושים בשביל לקדם את חתימות הדיירים על הסכמתם לפרויקט, כיצד מקבלים הצעות מיזמים וכיצד יודעים לבחור את היום הכי מתאים.

"השלב הראשוני ביותר שחולמים על התחדשות עירונית צריכים לבצע הוא התאגדות פנימית", מסביר עו"ד ארנון יהב. "הדיירים חייבים ליצור בעצמם את הניצוץ הזה על מנת שיהיה ניתן להדליק בהמשך את

האש שאיתר את המשך התהליך". לדבריו, לאחר שהדיירים החליטו כי הם מעוניינים בכך, מומלץ להם כבר בשלב התאגדותם, ובוודאי שבטרם קבלת הצעות מיזמים או חתימה על מסמכים, לבחור עורך דין שייצג אותם, בא כוח דיירים, שבוחן רק את טובתם.

"הפניה לעורך הדין צריכה להיעשות עוד בטרם הפנייה ליזמים לקבלת הצעה. בשל העדר מומחיות ספציפית, בשל פופולריות מחסור בזמן ולעיתים אף חוסר אמון בין הדיירים לבין עצמם, היוזמים וגורמים אינטרסנטיים נוספים עלולים לנצל זאת ולהכתיב את הטון. בצורה זו הדיירים לא

יקבלו את התנאים הטובים ביותר שישו לקבל אלמלא היו פונים לקבלת ייעוץ משפטי מקצועי בשלב מוקדם", הוא אומר. "הליווי המשפטי לא מתחיל ולא מסתיים בחוזה. עליו להימשך מיום קבלת הצעות ועד לאבלוס הדירות החדשות, לאורך תקופת הבדק עד לרישום דירתם החדשה".

מה עשייתם שזה הצליח כל כך?

"הגענו לפרויקט הזה כשהוא היה תקוע עם חברה יזמית שלא הצליחה להניע אותו קדימה. כאשר הגענו לשטח גילינו שהוא לא הומוגני ושלבלי בניין ולכל דייר יש את האינטרסים והדרישות שלו. דבר ראשון שעשינו היה לתמוך ולמסד התארגנות ראשונית יציגה של שני דיירים מכל בניין, והתחלנו לעבוד מול נציגות של כ-30 דיירים. בהמשך החתמנו את כלל בעלי הזכויות והדירות על יפויי כוח שיירים מטעמנו, על מנת שכל בעל דירה או זכויות יוכל להביע בטרם התגבשות ההסכם, את רצונותיו ובקשותיו הספציפיות".

מה אתם כמשרד עורכי דין מנסה בתחום עושים כאשר הדיירים פונים אליכם?

"בשונה מממרבית עורכי הדין, אנחנו במשרד יהב ושות' מבינים שכדי לממש פרויקט היום בארץ אין זה מספיק שעו"ד רק יעיר הערות משפטיות על החוזה, אלא הוא צריך לספק שירות משפטי ופרקטי לאורך כל התהליך, החל מליווי ההצעות והתקשורת בין היוזמים לדיירים. לכן מרגע שאנחנו נכנסים לתמונה אנחנו קודם כל מאפיינים את דרישות הדיירים ומוודאים שיש ועד יציג שנבחר כדת וכדין. בשלב זה אנחנו גם מחתימים את כלל הדיירים בפרויקט על יפויי כוח, כך שכל דייר מכיר אותנו ומקבל יחס אישי".

למה זה חשוב?

"נוכחות בשטח ויפויי הכוח האישיים חשובים

מאוד כיוון שהם יוצרים היכרות עם כל הדיירים בפרויקט בשלב מאוד מוקדם של התהליך. ההשפעה מרחיקת לכת. בהיכרות מוקדמת יוצרים תקשורת ישירה באופן שמאפשר הצפת סוגיות ופתרון בעיות בשלב מוקדם".

כיצד זה בא לידי ביטוי בהסכם?

"איגוד הדיירים על-ידי גורם אחד ובר-סמכא, המייצג את הדיירים מול היום, מול היועצים המקצועיים ומול העירייה, מייצג את התקדמות ההליך ומעצים את האינטרסים של הדיירים אל מול הגורמים השונים. המכניקה הזו של עורך דין מומחה שמייצג את כלל הדיירים באופן בלעדי, תוך שיתוף ציבור הדיירים במיטות ובהערות להסכם, ומתן



הדמיה פרויקט בר כוכבא, הרצליה

הזדמנות אמיתית לכל אחד מבעלי הזכויות ליתן עמדתו באמצעות גורם מקצועי כבר בשלב מוקדם, מביאה לאחוזי חתימה גבוהים ביותר על ההסכם שייקם ויחתם לבסוף מול היום שנבחר".

מהם השלבים הבאים בתהליך?

"הזמנה ליזמים לבוא ולהעביר את הצעותיהם והליכי משא ומתן עם היום שנבחר ככל הניתן לעתים על בסיס שמאות לטובת הדיירים.

הדבר הכי חשוב לאורך כל התהליך הוא לגרום לדיירים להרגיש בנוח עם עורך דין שמייצג אותם, מקשיב להם, מלמד אותם ומשיג להם את המקסימום האפשרי על פי כדאיות כלכלית של הפרויקט, החקיקה והפסיקה, ומכניס את כל דרישותיהם למשא ומתן הראשוני.

"בניית אמון ושקיפות מתחילת הפרויקט נותנים לדיירים הרגשה נוחה יותר לחתום בהמשך על ההסכם הסופי, שכן לאורך כל הדרך הם היו שותפים אליו. כך עשינו בפרויקט בר כוכבא וההצלחה הייחודית הזו מדברת בעד עצמה".

שם משרד: יהב ושות' חברת עו"ד; אתר אינטרנט: yahavco.com; אימייל: office@yahavco.com; טלפון: 03-6137730