

מדריך לבאי כוח בעלי נכסים

במתחמי התחדשות עירונית בנשר



מדריך לבאי כוח בעלי נכסים

במתחמי התחדשות עירונית בנשר

שלב ההתארגנות

הקדמה

במאי 2023 הוקמה המינהלת להתחדשות עירונית בעיר נשר (להלן: "המינהלת"). המינהלת, יחידה אורגנית בתוך העירייה, הינה בעלת רגל נוספת בשלטון המרכזי – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. את יסודות עבודתה היא שואבת מהחקיקה הראשית ומתקנות שונות המותקנות ע"י משרד השיכון והבינוי. כגוף עירוני המינהלת פועלת על פי צרכי העיר ומתווה את עקרונות ההתחדשות העירונית בהתאם למדיניות העירונית ומוסדות התכנון האזוריים הרלוונטיים. ליישום מטרות אלו, גובש בעיר נשר **הנוהל לקידום פרויקטי התחדשות עירונית** (בכינויו העממי: "נוהל היזמים"). הנוהל מסדיר את האחריות והיחסים בין הגורמים השונים אשר בכוחם לקדם ולהוציא לפועל מיזמים מסוג זה. נוכח ריבוי מיזמים אשר מצויים בשלבים שונים, בעיה חלקם אף טרום הליך בחירת עו"ד, עולה הצורך לתיאום ציפיות והסדרת היחסים בין עורכי דין המייצגים בעלי נכסים לבין הבעלים, היזמים והמינהלת להתחדשות עירונית. מסמך זה מהווה סט עקרונות על פיו המינהלת להתחדשות עירונית נשר מצפה שב"כ בעלים ינהגו ויפעלו בעת עבודתם כמייצגי תושבים ובעלי נכסים בעיה, והכול בהתאם לנוהל קידום מיזמי פינני-בינוי, המדיניות העירונית, החוק והתקנות בתחום.

תפקיד ב"כ הבעלים בהתחדשות עירונית

מיצוי זכויותיהם של בעלי הנכסים בפרויקט והגנה עליהן ובכלל זה מניעת מסוכנות הנכסים

1

המינהלת רואה חשיבות עליונה בתפקיד ב"כ הבעלים במיזמי פינני בינוי. לתפיסתה עורך דין המייצג את בעלי הנכסים ממלא מספר תכליות חשובות:

הבטחת הליך תקין של קידום הפרויקט

2

קביעת לוחות זמנים מוגדרים לפעילות היזם

3

על מנת להבטיח מימוש איכותי ונאות של תכליות אלו מוצע המתווה הבא לשלבי עבודת ייצוג בעלים בעיר נשר בשלבי ההתארגנות:

1 הזמנה להתמודדות במכרז עו"ד בעלים

בעת קבלת הזמנה מנציגות ו/או גורם מארגן להתמודדות במכרז עורכי דין יש לוודא עם הגורם הפונה כי הנציגות השלימה את הסמכתה על ידי בעלי הנכסים במתחם, בהליך שכולל אסיפה כללית וחתימה על כתב הסמכה ע"י בעליהם של למעלה מ-51% מהנכסים בכל בניין (בית משותף) במתחם. לעניין כינוס אסיפת בעלי דירות בבניין משותף, המינהלת אימצה כמדיניות את הנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לפיהן הודעות בדבר קיום אסיפה כנדרש יועברו לבעלי הדירות לכל הפחות 7 ימים מראש, במספר אמצעי הפצה (דיגיטליים ופיזיים). לצורך הסמכת נציגות, המינהלת גיבשה כתב הסמכה מוצע. כמו כן, יש לברר האם הנציגות הוסמכה לבחור עורך דין בשם הבעלים או שבהמשך לסבב הראיונות תיערך אסיפה כללית ובה ייבחר עו"ד בהצבעת רוב בעלי הנכסים בבניין. **מומלץ להמתין עם הגשת המועמדות למכרז עד להשלמת הסמכת הנציגות כדין.**

2 זכייה במכרז עו"ד בעלים

לאחר קבלת הודעה בדבר הזכייה במכרז, יש לערוך יחד עם הנציגות המוסמכת פרוטוקול מסכם רשמי מטעמם, מופנה לבעלי הנכסים, אודות הבחירה במשרדכם כמייצג בהליך ההתחדשות (להלן נוסח מוצע). את הפרוטוקול יש להפיץ במספר אמצעים (דיגיטלי ו/או פיזי) לכלל בעלי הנכסים וכן בעותק למינהלת. במקרה בו טרם הושלמה הסמכת הנציגות, יש לוודא כי הבחירה במשרדכם נעשית על ידי אסיפה כללית של בעלי הזכויות בבניין. בכל מקרה, **אין לקשור בין בחירת משרדכם כמייצג לבין הסמכת הנציגות ויש להפריד שתי סוגיות אלו לשני מינויים נפרדים.**

3 פגישת התנעה עם המינהלת

לאחר הזכייה והסמכת משרדכם לייצוג הבניין / המתחם יש לתאם פגישת עבודה עם מנהל תחום חברה וקהילה במינהלת על מנת לסקור את מצב ההתארגנות במתחם ואת מאפייניו הייחודיים. בפגישה זו ינתנו הדגשים הרלוונטיים לעבודת העו"ד במתחם.

מדריך לבאי כוח בעלי נכסים

במתחמי התחדשות עירונית בנשר

שלב ההתארגנות

4 מינוי יועצים נוספים מטעם הבעלים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והמינהלת, ממליצות למנות יועצים מטעם הבעלים עוד טרם הכניסה להליך בחירת יזם וניהול משא ומתן על הסכם כינוי בינוי. יועצים אלה, לרבות שמאי ומפקח, הינם בעלי תפקידים קריטיים החל מהשלבים הראשוניים בחיי הפרויקט ומוטב למנותם מוקדם מאשר מאוחר. יש לתווך לנציגות את התפקיד של יועצים אלה בפרויקט ולסייע בידם בקיום מכרז למינויים. אין מניעה שעורך הדין יציע בעלי מקצוע מסוימים מהיכרותו המקצועית וניסיונו, אך על בעלי הנכסים להיות מעורבים בגיבוש הקריטריונים ובחירת בעל המקצוע תהא בידיהם בלבד ו/או בידם של חברי הנציגות, ככל והוסמכה לכך. המינהלת תוכל לסייע בהסברה והכוונה בתהליך זה מתוקף תפקידה כגוף מייצג עבור בעלי הנכסים.

5 מכרז יזמים

יש לסייע לבעלי הנכסים לגבש רשימת קריטריונים על פיהם תיבחנה החברות היזמיות שיציעו עצמן לקדם את הפרויקט. קריטריונים אלה יהוו את בסיס ההזמנה להציע הצעות שתשלח לחברות היזמיות. ניתן לפנות למינהלת לקבלת ייעוץ בבחירת הקריטריונים כאמור. לאחר גיבוש קריטריונים ותנאי סף, מוצע לשלוח את ההזמנה להציע הצעות לפחות ל-5-6 חברות יזמיות. לאחר קבלת הפניות ובחינת עמידה בתנאי הסף שהוגדרו, מומלץ להזמין 2-3 חברות ליום ראיונות עם הנציגות וב"כ הבעלים. במידה והנציגות לא הוסמכה לבחור יזם עבור הבעלים יש לבצע את ה"ל בכינוס של בעלי הנכסים. החברות היזמיות שעברו את שלב הסינון הראשון יוזמנו לכנס ויצגו עצמן. לאחר מכן, תיבחר חברה יזמית בהצבעת רוב. הליך הכינוס ילווה בפרוטוקול מסודר עם רישום שמי של בעלי הנכסים הנוכחים, תוצאות ההצבעה והסבר קצר על המשך התהליך. את הפרוטוקול יש להפיץ במספר אמצעים לכלל בעלי הנכסים ועותק למינהלת. חשוב לציין כי נציגי המינהלת מתעתדים להגיע לכנסי בעלים, בכפוף לאילוצי לו"ז. באופן בלתי תלוי, יש לשלוח את ההזמנות לאסיפות או כנסים, למינהלת, זמן סביר מראש ולא יאוחר מ-14 ימים קודם לאירוע, לאישור נוסח ההזמנה וסדר יום המכשש.

6 מו"מ על טיוטת הסכם כינוי בינוי

על חברי הנציגות, או פורום מצומצם מתוכם המוסכם על כלל חבריה, להיות מעורבים בתהליך המו"מ המסחרי עם החברה היזמית הנבחרת. מומלץ לוודא כי בכל פגישה עם ב"כ היזם ינכחו מספר חברי נציגות, ובעדיפות, כלל חברי הנציגות. יש לעדכן את כלל חברי הנציגות, לאחר כל פגישה מו"מ עם ב"כ היזם ולשתפם ככל הניתן באסטרטגיית המו"מ. **אין לפעול בניגוד להנחיות חברי הנציגות בנוגע לאופן קידום המו"מ.** יש לכבד את הריבונות שלהם כבעלי הזכויות, לפעול ככל הניתן **כיועצים** עבורם ולקבל את דברתם האחרונה כקובעת. בשלב זה יש לערב ככל הניתן את המפקח והשמאי מטעם בעלי הזכויות – אלה יוכלו להאיר בפרספקטיבה מקצועית נוספת, סוגיות ליבה העומדות לדיון, ולסייע בקבלת החלטות מושכלות ומבוססות מידע.

לעניין זה יצוין האיסור על קבלת כל תמורה, מהיזם ו/או מכל גורם חיצוני אחר, מעבר לשכר טרחת עוה"ד הנהוג בפרויקט מסוג זה.

7 סיום המו"מ על טיוטת הסכם כינוי בינוי

בשלב בו הטיטוטה מוסכמת על הצדדים וטרם התחלת החתימות, יש לקיים כינוס בעלי זכויות ולהביא את עיקרי ההסכם לידיעתם ואישורם **(להלן: "כנס הצגת עיקרי טיוטת ההסכם")**. לכנס יוזמנו גם יועציהם של בעלי הזכויות וכן מומלץ כי יכינו חוות דעת מטעמם בנוגע לטיטוטה. בכנס זה, יש לאפשר לבעלי הזכויות להעלות הסתייגויות בנוגע לסעיפים או הישגים מסוימים ולהיות קשוב להם. במידה וישנן סוגיות מסוימות שאינן מקבלות מענה במסגרת ההסכם או שאינן מוסכמות על ידי שיעור משמעותי של בעלי זכויות, יש לפעול לתוספות ו/או לשינויים הנדרשים על מנת ליישב את המחלוקות. **מומלץ להתמודד עם התנגדויות או הסתייגויות כבר בשלב מוקדם זה על מנת להבטיח התקדמות מיטבית של גיבוש הסכמות והגעה לרוב הנדרש.** המינהלת מציעה את עצמה לעזר במקרי מחלוקת ובניית הסכמות יחד עם מרכז הגישור העירוני.

מדריך לבאי כוח בעלי נכסים

במתחמי התחדשות עירונית בנשר

שלב ההתארגנות

8 כנסי חתימות והגעה לרוב דרוש

לאחר סגירת טיוטת ההסכם והסכמה עליה, יש לפעול על פי תקנות הכינוס וההודעה מראש ולקיים אסיפה כללית של בעלי הזכויות לתחילת חתימות [הכל בהתאם להוראות סעיף 1א לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 והתקנות שהותקנו מכוחו, תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022]. כפי שצוין קודם לכן, יש לשלוח לאישור המינהלת, נוסח ההזמנות לאירועים אלו, פרק זמן סביר מראש (לכל הפחות 14 ימי עסקים טרם קיום כנס החתימות). בכפוף לאישור נוסח ההזמנה וסדר היום, המינהלת נאותה לפי שיקול דעתה ומגבלותיה, להעמיד לרשות המבקשים משאבים עירוניים כגון מקום אירוח לכנסים ואסיפות. כמו כן וכמקובל, יש לדאוג לתרגום של כלל המסמכים הרלוונטיים לשפות הנדרשות בהתאם לאוכלוסיית בעלי הנכסים במתחם לרבות, רוסית ואמהרית. את כלל המסמכים, ובהם עיקרי הצעה ונוסח הסכם פינוי בינוי מלא כולל נספחים, יש להעביר למינהלת טרם קיום הכינוסים.

9 קידום הליך החתימות על הסכם פינוי בינוי

יש לפעול על פי כל דין וללא הפעלת לחץ על בעלי הזכויות לחתימה על ההסכם. המינהלת רואה בחומרה התניית קבלת תמורה ו/או ייצוג בחתימה על ההסכם. נדרש לוודא, כבאי כוחם של בעלי הזכויות, שאלה האחרונים אינם נתונים ללחץ שכזה מצידו של ב"כ היזם ו/או מי מטעמו ולפעול בנחישות כנגד התנהגויות כאלה. יש ליידע את המינהלת בכל חשד להתנהגות המתוארת לעיל.

10 שיתוף פעולה עם יועצים חברתיים

כחלק מקידום תוכניות להתחדשות עירונית פועלים במתחמים יועצים חברתיים אשר חלק מעבודתם הינה עריכת תסקיר חברתי (לעיתים מכונה "דו"ח חברתי"). תסקיר זה כולל 3 שלבים: א', ב' ו-ג'. לצורך עריכת התסקיר, נדרשים היועצים החברתיים לראיין גורמים שונים בפרויקט ובהם את עו"ד בעלי הזכויות. יש לשותף פעולה ולפעול כמיטב היכולת לספק מענה לבקשות היועץ החברתי. תוצרי עבודתו חיוניים לקידום איכותי ומיטבי של התוכנית, לשביעות רצונם של בעלי הזכויות והבטחת האינטרסים שלהם. כמו כן, מומלץ לעודד את בעלי הדירות למנות יועץ חברתי ללווי כל ההליך והפרויקט עד לאחר האכלוס. לתשומת ליבכם: כחלק מהמדיניות העירונית המינהלת מתעתדת לפרסם נוהל מימוש חברתי למיזמים שיכרט צעדים ופעולות נדרשות החל משלב אישור התוכנית ועד לאחר האכלוס. בהמשך למדיניות זו יתפרסמו בהמשך הנחיות והמלצות נוספות עבור באי כוח בעלים בשלבים אלו.

רענון ושמירה על תקפות הנציגות

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מנחה לבצע "רענון" נציגות בעלי זכויות אחת לשלוש שנים. המינהלת להתחדשות עירונית בנשר פועלת על פי הנחייה זו ובוחנת תקפות של נציגויות במתחמים על פי כלל זה. נוסף על כך, כפי שתדיר ושכיח בפרויקטים מהסוג הנ"ל, ברבות השנים חלק מבעלי הזכויות המשמשים כנציגים מוכרים את נכסיהם. כך עלול להיווצר מצב בו הנציגות הקיימת מצטמצמת ובניינים שלמים מאבדים ייצוג. נוכח תהליכים אלה, מצטרפת לתפקידי עורך הדין גם האחראית לוודא את תקפות הנציגות. יש לעקוב אחר מועדי הסמכת הנציגות, וכן על פעולות מכר שנעשות בפרויקט ולעודד את בעלי הזכויות לבצע הסמכות מחודשות עבור עצמם בעת הרלוונטית ו/או למנות נציגים חדשים במקומם של נציגים שמכרו את זכויותיהם. המינהלת להתחדשות עירונית עומדת לרשותכם בהתייעצות כלפי כל מקרה לגופו.

מדריך לבאי כוח בעלי נכסים

במתחמי התחדשות עירונית בנשר

שלב ההתארגנות

חובת הנאמנות של עורך הדין

כידוע, בפרויקטים של התחדשות עירונית נושא ניגוד העניינים של עורך הדין הינו חשוב ומורכב, ולכן, כאשר עורך הדין נמצא במצב של ניגוד עניינים הוא עשוי להעדיף את טובת היזם או גורמים אחרים, על פני בעלי הזכויות, שהם לקוחותיו. בהקשר זה מתבקשים עורכי הדין לגלות נאמנות ולפעול בהתאם לכללי האתיקה של לשכת עורכי הדין, לרבות אך לא בלבד: יש להימנע מייצוג כפול של הדיירים והיזם או כל גורם בעל קשר לפרויקט; את הסכם שכר הטרחה יש לגבש רק למול בעלי הזכויות; ועוד נושאים נוספים אותם ניתן לראות בהרחבה במסמך המנחה שפירסמה הרשות הממשלתית בנושא: מדריך להתנהלות עם עורכי דין המייצגים בעלי זכויות

מינוי עורך הדין

בהתאם לסעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961, על עורך הדין לקבל ייפוי כח חתום בידי כל אחד מלקוחותיו ובו פירוט של מסגרת מינויו. לחילופין, יכולים בעלי הזכויות, באופן פרטני, להסמיך את הנציגות למנות את עורך הדין בשמם.

לסיכומם של דברים, המינהלת רואה בתפקיד ב"כ בעלי הזכויות כעמוד תווך מרכזי בקידום מיזמי התחדשות עירונית לצד בעלי הזכויות עצמם. שיתוף הפעולה והעבודה המשותפת של ב"כ בעלי הזכויות ושל המינהלת הינם הכרחיים על מנת ליצור התקדמות עקבית ואפקטיבית של התהליכים.

אנו מודים לאלו הנוקטים בדרך זו עד היום ו מייחלים לשיתוף הפעולה הזה עם כולם ללא יוצא מן הכלל. אנו מברכים על בחירתכם בנטילת חלק מהותי בהתחדשות העיר נשר למען התושבים הנוכחיים ולמען הדורות הבאים.

לעניין זה יצוין ויודגש, כי מסמך זה הינו בבחינת מסמך מנחה וכל האמור בו מהווה מידע כללי ותמציתי בלבד. זאת ועוד כי אין באמור כדי להקים טענה כלשהי, דרישה או תביעה כלפי המנהלת להתחדשות עירונית נשר ועובדיה ו/או כלפי באי כוח המנהלת.

