

"התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - אוגוסט 2025

בחירת מפקח מטעם בעלי הנכסים

ועד הבית משמש כנציגם של בעלי הדירות, והוא אחראי לניהולו התקין של הבית המשותף, לביצוע התיקונים הדרושים לאחזקת הרכוש המשותף ולשמירה על ערך הדירות.

מתקדמים של הפרויקט, המפקח יעבור על כלל המסמכים התכנוניים וזאת כתנאי להגשת אותם מסמכים תכנוניים לרשויות.

על המפקח לבחון את התאמת התוכניות המוגשות לתכניות שצורפו להסכם וכן להבטחות שניתנו לבעלים במסגרת ההסכם. לאחר הגשת הבקשה וקבלת היתר הבניה נדרש המפקח לבחון שוב כי היתר הבניה תואם את הבקשה וכי אין שינויים העלולים לפגוע בבעלי הדירות והנכסים או שבעלי הדירות והנכסים לא אישור מראש.



ליווי בעלי דירות בתהליכי התחדשות עירונית דורש יכולות מקצועיות רבות אשר חייבות להיכרך בהבנה אחת בסיסית – ישנם פערי ידע וניסיון רבים בין אנשי המקצוע לבעלי הדירות שחייבים לגשר עליהם לצורך ניהול תהליך סדור ושקוף בין כלל הצדדים.

לצורך הובלת התהליך המורכב, נקבעו בפרקטיקה שורת יועצים אשר עומדים לטובת בעלי הדירות ומסייעים להם בכל הנדרש בהקשר זה, בצורה מקצועית, יעילה ושקופה. בין היועצים נמצא את בא כוח הבעלים (עו"ד הדיירים), שמאי מקרקעין, מפקח דיירים ולעתים גם אדריכל מלווה.

מפקח הבניה הינו בעל ידע בתחום ההנדסי/ תכנוני ואמון על ליווי בעלי הדירות בבחינת רכיבים אלה, כפי שנסביר להלן:

שלב ביצוע הפרויקט <

עם תחילת ביצוע עבודות הריסת המבנים הישנים והקמת החדשים, תפקידיו ואחריותו של המפקח מתחלקים לשני תפקידים עיקריים:

1. החל משלב זה נדרש המפקח להגיע לשטח הפרויקט, ולוודא, באופן מעשי על ידי נוכחות פיזית כי הבניה מתבצעת בהתאם לתכניות ולהיתר הבניה. בשלב זה יבצע המפקח ליווי ביצוע קפדני לפרויקט, ידאג לביקורים תכופים באתר הבניה אשר לאחריהם יקבלו בעלי הדירות והנכסים דוחות פיקוח מפורטים, כשחשוב לציין כי שלב זה הוא קריטי עבור בעלי הדירות והנכסים משום שכל מה שלא ניתנה עליו הערה בזמן אמת יהיה קשה עד כמעט בלתי אפשרי לשנות לאחר מכן.

2. בנוסף ובמקביל, על המפקח לוודא כי קצב התקדמות הבניה תואמת את לוחות הזמנים להם התחייב היזם במסגרת ההסכם. חשוב לומר כי בלא מעט מקרים אנו עדים לעיכובים בתהליכי הבניה, ולכן, בדיקת לוחות הזמנים על ידי המפקח

שלב מו"מ משפטי וקידום תכנון <

תפקידו הראשון של המפקח מתחיל כבר בשלב ההתקשרות החוזית בין היזם לבעלי הדירות בפרויקט. בשלב זה מתנהל מו"מ ביחס למפרט הטכני אשר יצורף כנספח להסכם ההתקשרות. על המפקח לעבור על המפרט בקפידה לוודא כי הוא מותאם לצרכי בעלי הדירות ועומד בקנה אחד עם ההבטחות של היזם בשלב בחירתו.

לרוב, המפקח יידרש לנהל משא ומתן מול היזם ולדרוש שיפורים והרחבות במפרט. מעבר לבחינת המפרט חשוב להציג למפקח גם את התוכניות שיצורפו כנספח להסכם במקרה של פרויקט מסוג תמ"א 38. בשלבים היותר

וליקויי בנייה אשר יעיבו על חוויית המגורים והשימוש בדירה החדשה לאחר קבלת המפתח.

המורכבות והסיכונים הטמונים בפרויקט התחדשות עירונית יחד עם העובדה כי בעלי הדירות מוסרים את דירתם הישנה, תמורת חלום התחדשות ופיתוח, מחזקים את הצורך ביצירת רשת ביטחון לאורך כל שלבי הפרויקט. חשוב לוודא כי יועצי הפרויקט יעבדו בשיתוף פעולה בכדי לתת מענה מהיר ויעיל לבעיות ופערים למען רווחת בעלי הדירות והצלחת הפרויקט.

כי צד לבחור נכון מפקח מטעם בעלי נכסים <

בטרם נתקשר עם מפקח מטעם בעלי הדירות מומלץ לקבל הוכחות ומידע בדבר ניסיונו המקצועי בתחום התחדשות עירונית.

- מומלץ לוודא כי למפקח ניסיון קודם (בפרויקטים בביצוע או בפרויקטים שהסתיימו).
- מומלץ ליצור קשר עם בעלי נכסים בפרויקטים קודמים ולקבל את חוות דעתם על אופי הטיפול והייצוג לפני היזם.
- מומלץ לערוך פגישת נציגות בעלי הנכסים עם המפקח כדי לבחון את התקשרות ביניהם קודם ההתקשרות.
- מומלץ לערוך מכרז למספר מועמדים ולהשוות כמה מפקחים בהתאם לפרמטרים הרלוונטיים לבעלי הנכסים.
- מומלץ לוודא כי אין ניגוד עניינים: המפקח שעימו בעלי הנכסים מתקשרים אינו עובד בעבור יזם או קבלן באותו פרויקט וכי הוא מייצג אותם נאמנה.
- העסקת מפקח מטעם בעלי הנכסים נועדה להבטיח את זכויותיהם המרביות בדירתם החדשה.
- חשוב להדגיש כי מפקח מטעם בעלי הנכסים נותן את שירותיו לבעלי הנכסים בלבד, והוא אינו עובד בעבור היזם או הקבלן.
- את שכרו של המפקח משלמים לרוב היזם או קבלן, ולא בעלי הנכסים.



חשובה מאוד עבור בעלי הדירות והנכסים על מנת שיוכלו לתאם זמנים מול בעל הדירה / הנכס ממנו הם שוכרים את דירת / נכס הביניים עד לסיום תקופת הביצוע.

שלב האכלוס <

שלב האכלוס בפרויקט התחדשות עירונית הוא שלב מרגש אשר משקף את סיומו של מסע ארוך ומורכב. לצד האמור, בשלב זה חשוב שבעלי הדירות יבינו שעלולים לצוץ פערים, תקלות וליקויים בדירה החדשה או בשטחים המשותפים בבניין. לכן, כאשר ניגשים למשא ומתן מול היזם עוד בשלבים הראשונים חשוב שעורך הדין של בעלי הדירות והנכסים ידאג להגדיר כי תפקידי המפקח בפרויקט יכללו גם את שלב בחינת הבנייה לאחר האכלוס, הכוללת, בין היתר, בחינת ליקויי בנייה ועריכת דוח ליקויים מסודר לרבות מעקב אחר ביצוע תיקונים, בחינת המפרט, תשתיות ועוד, זאת על מנת לוודא כי הבנייה נעשתה בצורה מקצועית ושלא יהיו פערים