



## המפתח לניהול אפקטיבי של פרויקט התחדשות עירונית מינוי מוקדם של מפקח מטעם דיירים

כתבה: איריס אלביק

**חברת אפיקים 38, עוסקת בניהול ופיקוח פרויקטים של התחדשות עירונית, תמ"א 38 ופינוי בינוי. החברה מתמחה בתחום ייחודי שהולך ותופס תאוצה – פיקוח מטעם בעלי דירות. שוחחנו עם מוטי בן ששון, סמנכ"ל ניהול פרויקטים בחברה ועם שי הרפז, מפקח ומנהל פרויקטים בחברה, כדי להבין טוב יותר, מדוע בעלי הדירות חייבים למנות מפקח מטעמם, כבר בשלביו הראשונים של הפרויקט.**

**הדיווחים השוטפים שלנו הם כמו חמצן עבור בעלי הדירות, המשתוקקים להבין היכן עומדים הדברים, בתקופה עמומה של המתנה ארוכה בדרך למתן ההיתר. עורכי דין העובדים אתנו בשנים האחרונות, אינם מוכנים לוותר על השירות הזה עבור בעלי הדירות."**

### כיצד אתם דואגים לבעלי הדירות בשלבי הבנייה?

**הרפז:** "אחרי 25 שנה בתחום ניהול וביצוע, חשבתי שכבר ראיתי הכול, אבל תחום הביצוע מצליח להפתיע אותי בכל פעם מחדש. הצורך לסנכרן בין כל כך הרבה פרטים, מייצר כשלים וליקויי בניה ההופכים לשכיחים. תפקידנו בשלב הביצוע הוא לאתר את נקודות הכשל הללו, להתריע ולמנוע ליקויים אופייניים. אנחנו העיניים של בעלי הדירות, המלווים את האתר ומדווחים על אופן ניהולו מבחינת: לוחות הזמנים, התאמת החומרים למפרט הטכני ולתקנים הרלוונטיים, אופן היישום, איתור כשלים בטיחותיים ועוד.

אנו משוכנעים כי מינוי מפקח מקצועי המנוסה ברזי התכנון והבניה, כבר בשלביו הראשונים של הפרויקט, יחסוך לדיירים זמן, משאבים ועוגמת נפש.

בנוסף, מכיוון שהיזם משלם את שכר המפקח במלואו, אין כאן בכלל מקום להיסוס."

**גיבוש הסכם הפרויקט** - לאחר בחירת היזם מתחיל שלב גיבוש הסכם הפרויקט, במהלכו אנו מנהלים מו"מ, במטרה להשיג עבור בעלי הדירות את המפרט הטכני האופטימלי. אנו מכירים לעומק את כל הבעיות, הניואנסים והסעיפים הקריטיים, שאפשר וצריך לשפר במפרט. בנוסף, אנו סוקרים את התכניות העקרוניות ומביאים לאישורן, תוך מתן ייעוץ לעורך הדין של הדיירים בסעיפים הטכניים והתכנוניים של הפרויקט.

**בקרה על שלבי התכנון והרישוי** - לאחר חתימה על הסכם הפרויקט, אנו מפקחים על לוחות הזמנים, עד להוצאת ההיתר ועל נקיטת כלל הפעולות ותיאום היועצים, שהינם באחריות היזם. אנו סוקרים את תכניות ההגשה (גרמושקה) ורק לאחר בדיקת התאמתן לתנאי ההסכם, אנו מאשרים לבעלי הדירות לחתום עליהן.

בפרויקטים של פינוי בינוי - כאשר היזם נדרש להגיש תב"ע חדשה, אנו סוקרים את כלל מסמכי התב"ע, הכתובים בשפה טכנית ומייצרים דו"ח קריא עבור כלל בעלי הדירות. בכל התרחשות מול ועדות התכנון - כגון שינוי בתכנון או בלוחות הזמנים, כפי שהוצגו במקור לבעלי הדירות, אנו מדווחים ומציפים את הבעיה כדי למצוא פתרונות לגישור בין הצדדים.

**בן ששון:** "תחום פיקוח הדיירים הלך והתעצם במהלך 5 השנים האחרונות וכיום, המפקח משולב בכל פרויקט. חשוב לציין, כי היזם מחויב לשלם את שכר טרחתו של המפקח באופן מלא.

למרות זאת, בעלי דירות רבים עדיין אינם מודעים לתרומה הגדולה של נוכחות מפקח הדיירים, בשלב הטרם ביצוע. התוצאה היא שאנו מקבלים פניות בעניין מבעלי דירות, רק רגע לפני קבלת ההיתר. אנו מלווים כיום כמעט 70 פרויקטים מחיפה ועד אשדוד, מתוכם, פרויקטים רבים כלל לא היו מגיעים לשלב ביצוע, בלי הנוכחות המקדימה שלנו.

### המסר שלנו עבור בעלי דירות הוא - אל תפעלו ללא מפקח מטעמכם!"

### כיצד אתם מסייעים לבעלי דירות, לפני שלב הביצוע?

**בן ששון:** "אנחנו מסייעים בכמה מישורים: **ניהול מרכז** - כאשר הפרויקט נמצא בשלב ניהול המרכז, אנו מייצרים "דוח אפס", המורכב מדו"ח אפשרויות תכנון ודו"ח כלכלי. אלו הם הכלים המקצועיים הבסיסיים, בעזרתם אנו מסייעים לנציגות בעלי הדירות, להבין את מורכבות התכנון וכלכליות הפרויקט. כמו כן, אנו מסייעים להם לנהל את המו"מ המסחרי בצורה אפקטיבית ושקופה, לטובת הצלחת הפרויקט.