

# "כשניהול פוגש דיירים"

## מ-א ועד ת(מ"א)

**אשת הנדל"ן (שהנה גם עו"ד) רותם טפירו, מנהלת ומקדמת פרויקטים של תמ"א 38 ופינוי בינוי, מלווה את הדיירים מהרגע הראשון ביותר (עוד לפני בחירת היזם/קבלן וחתימה על ההסכם) ועד שהם מקבלים את המפתחות לדירה החדשה. בדרך, היא דואגת לכל הפרטים, גם הקטנים ביותר, מסירה כל מכשול אפשרי ו"לא" זו מילה שאינה בלקסיקון שלה. הכל למען הדיירים ועל מנת שיקבלו את הכי טוב שאפשר**

דע בפרויקטים של התחדשות עירונית. לא מספיק להבין "בנייה" צריך וחשוב גם לדעת כיצד ניהול פרויקט, בעיקר פרויקטים מסוג תמ"א 38 (חיוק), שאלו פרויקטים שהדיירים בדרך כלל ממשיכים להתגורר בזמן חיוק הבניין ותוספת הממדים, המרפסות וכן תוספת דירות היזם (תוספת הדירות החדשות). לא כל יום בנוי לפרויקטים מסוג זה ויתרה מכך יש יזמים שאפילו גרועים ולא מוכנים לשמוע בשום פנים ואופן על פרויקטים בהם הדיירים ממשיכים להתגורר. חשוב לדעת כיצד להתייחס ולהתנהג לדיירים אלו בזמן הבנייה.

טפירו מוסיפה: "בפרויקטים מסוג פינוי בינוי או פרויקטים מסוג הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2) זה הרבה יותר פשוט שכן מפני גנים את הדיירים עם קבלת היתר בנייה ובונים על קרקע נקייה מכל אדם. או נבדקים ונבחנו אלמנט הניסיון והיכולת הכלכלית של אותו יזם/קבלן שנכנס לביצוע הפרויקט."

חשוב לטפירו לציין, כי ברגע שהפרויקט יוצא לדרך היא למעשה מלווה את הדיירים מהרגע הראשון ביותר (עוד לפני החתימה על ההסכם) ועד לרגע שבו הם מקבלים את המפתחות לדירה החדשה. הרגישות שלה לפרטים מגיעה עד לכדי כך שהיא לא מוותרת ולא עושה שום הנחות לאף יזם/קבלן, בו היא נתקלת בדרך באחד מן הפרויקטים שלה. כמו כן, בהמשך הדרך, טפירו דואגת לדיירים למציאת דירה חלופית, הובלות, אחסנה במידת הצורך וכל הפרטים הקטנים החדשניים, ולא רק לדיירים, שכן מדובר בעבודה שמורידה חלק ניכר ורוב מהיזמים והקבלנים השרים. "הידע והניסיון שלי מאפשרים לי למצוא פתרון לכל דייר ולכל מצב".

הסלוגן שמלווה את טפירו:

**"מ-א ועד ת(מ"א)"**

משקף את הפרפקציוניסטיות שבה כפי שהיא מעדידה על עצמה בחיך נבוך: "נקודת המוצא שלי היא שאני רוצה שהפרויקט יהיה מושלם עם אפס תקלות, כזה שאפילו אני ארצה להתגורר בו", היא מסבירה, "ולכן אני מקפידה על כל דבר ודבר. אין פרויקט אחד שדומה למשנהו, כל פרויקט קטן הוא אתגר בפני עצמו".

הטיפ הגדול ביותר שאשמח לתת לכל מי שקורא את הכתבה הוא: "אתם לא צריכים לדעת יתר מדי בכל הקשור לנושא של התחדשות עירונית, לשם כך יש אנשי מקצוע שמתמחים ויודעים בדיוק מה מגיע לכם, הדיירים. לעולם אל תתביישו לשאול ואל תשכחו שזה בסדר גם לא לדעת הכל. כל אחד ותחום העיסוק שלו". והטיפ הכייהכי חשוב שלה: "היזהרו מחאפרים, ממוכרי החתימות ומאלו שמנסים לקפוץ על גל המיני תמ"א למיניהם. בחרו תמיד את הכי טוב שיש כי זה מגיע לכם".



"חזרתי לאתגר הנדל"ן יש פה קשר עם אנשים". עו"ד רותם טפירו צילמה: אורשי כהן. הפקות וקידום מכירות

**"ברגע שהדיירים ממנים אותי לנהל את הפרויקט, אני עושה הכל כדי שהם יקבלו את הכי טוב שאפשר, תוך הקפדה מוחלטת על שני עקרונות בסיסיים: אמון ושקיפות בכל שלב ובכל רגע של התהליך"**

כדי שהם יקבלו את הכי טוב שאפשר כדי שאוכל להגשים להם את הרצונות והחלומות שלהם במיידת האפשר, תוך הקפדה מוחלטת על שני עקרונות בסיסיים: **אמון ושקיפות בכל שלב ובכל רגע של התהליך.**

טפירו עוברת מול שורה של יזמים וקבלני בייצוע שמתוכם היא בוחרת את המתאימים ביותר עבור כל פרויקט. "חשוב לי לציין", אומרת טפירו, "כי כל פרויקט שונה ממשנהו, ומשכך לא כל קבלן ו/או יזם יוכלו להתאים לאותו פרויקט או מתחם. אחד הפרמטרים החשובים ביותר כאשר אני בוחרת יזם/קבלן עבור הדיירים הוא ניסיון וי-

שלי עם הדיירים מגיע רק לאחר בדיקות ראשוניות אלו", אומרת טפירו, "אני נפגשת עם הדיירים ומציגה להם את הרעיונות, היתרונות, ובשורה התחתונה מסבירה ומדגישה להם מה הן הזכויות אשר מגיעות להם וכן מה הרווח שלהם, אם הפרויקט יוצא לדרך" (רווח מיידית ו/או רווח עתידית). זה הרגע הכי חשוב, כי אני מראה להם כיצד ניתן להפוך את הדירות שבהן הם גרים היום למשהו גדול יותר, יפה יותר, מחווק יותר, והכי חשוב – בנוי בסטנדרטים הגבוהים ביותר שיש (כי מובן שבהתאם לתקנות). ברגע שהדיירים ממנים אותי לנהל עבורם את הפרויקט אני עושה הכל

מ"א 38 ופינוי בינוי אלו מושגים שמלווים את החברה הישראלית בשנים האחרונות ונרמזה כי כל אחד ירדע לדקלם אותם, אולם מעטים באמת מבינים את המשמעות וההשלכות של המושגים הללו ואיך להוציא אותן מהחלק התיאורטי ולהפוך אותן למציאות שתלווה אותם שנים רבות.

מי שלקחה על עצמה כמשימה להביא את בשר רות תמ"א 38 ופינוי בינוי היא אשת הנדל"ן (ש) הינה גם עו"ד) רותם טפירו. טפירו, מנהלת ומקדמת פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, תמ"א 38 ופינוי בינוי, ומביאה עימה בעיקר את הרוח הנשית לעולם העסקים שרובו בנוי מעולם גברי. בימים אלה מנהלת טפירו יותר מ-15 פרויקטים בעיקר בחיפה ומרכז הארץ. טפירו נמצאת בתחום הנדל"ן יותר מ-16 שנה (משנת 2002). "תמיד חיפשתי משהו שונה ומאתגר", היא אומרת, "תחום הנדל"ן הוא תחום מטורף מאתגר ומהנה. אנשים בעולם העסקים מתחלקים לשתי קבוצות עיקריות: אלו שעובדים רק בשביל הפנסיה, ואלו, שאיתם אני נמנית – אנשים הפועלים מתוך עשייה. בשנים האחרונות אני עוסקת בכל מה שקשור לתחום ההתחדשות העירונית, תמ"א 38 ופינוי בינוי. מעבר לאתגר הנדל"ן, הקשר והאינטרציה שיש לי עם אנשים הוא פשוט מדהים: הבנתי שאפשר לשנות לאנשים את החיים מקצה לקצה. להגיע לבניין רכבת ישן ובעצם לסייע לאדם פשוט לשנות את חייו, להגדיל את דירתו, להוסיף מעלית, לקבל חנייה, ויתרה מכך – להצליח ולתת לו את כל השינוי הזה בחינם. מבחינתי, זה הישג. יש דיירים שאפילו מכנים אותי 'נביאה'. כיום, אני כל כך ממוקדת בתחום הזה, שפשוט אי אפשר לעצור אותי. אני גאה בדרך שבה בחרתי וגאה לקחת חלק עצום בזמות והעשייה שמשנה חיים של אנשים".

סדר יומה של טפירו עמוס בלשון המעטה. אחד הדגשים המרכזיים בעבודתה הוא לאתר את המדענים בהם קיים הפוטנציאל להתחדשות עירונית (תמ"א 38 או פינוי בינוי). "כשאני מגיעה למתחם כזה אני עושה בדיקת היתכנות", היא מסבירה, "החל מחישוב המגרש, גודל הדירות, הסטטוס המשפטי של בעלי הדירות (האם קיימת אוכלוסייה מבוגרת בבניין, משקיעים ועוד), בדיקות מול הרשות המקומית וכל הדברים הקטנים שיכולים להשפיע לטובה או לרעה על הפרויקט. אני מאוד מאמינה בהתחדשות עירונית ולכן גם אם יש בעיה מול הרשות המקומית, אני עושה את מרב המאמצים על מנת לסלק את המכשולים".

לאחר שסולקו המכשולים (הראשונים יש להדגיש, שכן הדרך בפרויקטים של פינוי בינוי ארוכה מאד), נפגשת טפירו עם שורה של יועצים לרבות אדריכלים, מהנדסים, שמאים ויתר אנשי המקצוע, וזאת כדי למצוא את הרעיונות הטובים ביותר עבור הדיירים. "חשוב לי לציין שהמפגש