

14.3.16

הערות להצ"ח פינוי בינוי (הסכמים לארגון עסקאות פינוי בינוי), התשע"ו-2016

מבוא

1. עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר) עוסקת בזכויות אדם וזכויות חברתיות בתכנון המרחבי ומסייעת לקהילות מוחלשות במימוש זכויותיהן בתחום התכנון. עבודת העמותה בתחום ההתחדשות העירונית מורכבת ממחקר אקדמי בצד עבודת שטח אינטנסיבית בליווי דיירים המתמודדים עם תהליכי התחדשות עירונית במקום מגוריהם. מעבודה זו צמחה היכרות עמוקה עם הבעיות האופייניות בהן נתקלים בעלי דירות, שוכרים ודיירי הדיור הציבורי במתחמים אלה. במסמך זה נתייחס רק לבעלי דירות, כיון שהם קהל היעד של הצעת החוק.
2. אנו תומכים בהסדרת פעילות מארגני העסקאות, הנעשית כיום ללא שום פיקוח מול אוכלוסיות חלשות הכוללות בין היתר דיירים מבוגרים, דיירים שאינם דוברי עברית וכאלה שמסיבות שונות נטולי אמצעים לבדוק וללמוד את זכויותיהם.

התייחסות לנוסח המוצע

3. סעיף 2 כינוס אסיפת דיירים:

- א. יש לחייב קיום בפועל של אסיפת דיירים – הנוסח הקיים אינו מחייב זאת (המארגן אינו נדרש אלא "לפעול" לכינוס אסיפה). מוצע להתנות פתיחת תיק תכנית בנין בוועדה המקומית בהצגת חתימות של למעלה מ-50% מבעלי הדירות במתחם שהשתתפו באסיפה.
- ב. יש לחייב עדכון הדיירים שבועיים מראש בקיום האסיפה במודעות בבניין ובתיבות הדואר.
- ג. יש לחייב הפצת המידע בדבר קיום אסיפה בכל שפה שהיא שפת אם של למעלה מ-10% מהדיירים במתחם.
- ד. יש לחייב עדכון מחלקת התכנון בעירייה (מינהל ההנדסה/מחלקת מהנדס העיר) בקיום האסיפה. ישנה חשיבות להשתתפות נציגי הוועדה המקומית/הרשות המקומית באסיפת הדיירים כמי שאמונים על תכנון העיר ואינם נציגי היזם.
- ה. יש להוסיף כי מארגן שלא הצליח במשך למעלה מפרק זמן שייקבע, לכנס אסיפת דיירים בקוורום הנדרש, רשאי לקבל את סיועה של מחלקת הרווחה העירונית (או גוף עירוני ייעודי רלוונטי אחר) כדי לבצע זאת.
- ו. יש לחייב כי מי שקשור ביזם יצהיר על כך בפני יתר המשתתפים באסיפה. זאת על מנת למנוע את התופעה המוכרת כאשר דיירים שכבר גוייסו לטובת היזם מגיעים לאסיפה ומפיצים בכוונה תחילה את כל מעלותיו הטובות של הפרוייקט המוצע על מנת להשפיע מראש על הלך הרוח ועל התייחסות התושבים. באווירה שנוצרת קיים קושי להעלות שאלות וספקות ובכך עלול להיות כדי לסכל את כל מטרת כינוס האסיפה.
- ז. באסיפות דיירים נוהגים יזמים לחלק דפי מידע שהם מטבע הדברים מוטים מאוד לטובת היזם. לשם האיזון, יש לחייב את מארגן אסיפת דיירים לחלק למגיעים לאסיפה מסמך בכתב

ובו תמצית זכויותיהם בפרוייקט פינני בינוי וכן פרטי קשר עדכניים של בעלי תפקידים ברשות המקומית לצורך בירור נוסף. כן מוצע להוסיף כי המידע בכתב שיחולק באסיפת הדיירים יהיה בכל השפות הנפוצות אצל בעלי הדירות, ולהגדיר "שפה נפוצה" כשפה המדוברת בקרב יותר מ-10% מדיירי המתחם.

ח. יש לקבוע כי באסיפת דיירים אין להחתיים איש על שום מסמך זולת אישור השתתפות באסיפה. להשלמת הוראה זו ועל מנת לוודא שאיסוף החתימות בפועל לא התחיל עוד לפני קיום אסיפת דיירים ומתן שהות לדיירים לבדיקת המידע, מוצע לקבוע כי "המועד הקובע", דהיינו יום החתימה הראשונה על הסכם התארגנות, יהיה לפחות שבוע ימים **לאחר** כינוס אסיפת הדיירים.

ט. חיוב המארגן להציג באסיפת הדיירים את "עיקרי ההסכם" מותר פתח רחב למניפולציות על המידע שיוצג בפועל. יש לפרט מהם עיקרי המידע אותם יחוייב היזם להציג, כגון פרק הזמן המשוער בין הריסה לאיכלוס מחדש, הגובה המשוער של המבנים החדשים ומספר יחידות הדיור המשוער בפרוייקט החדש, גובה דמי התחזוקה האופייניים לבניין מהסוג המוצע, והמפתח המקובל להקצאת דירות בבניין החדש לדיירים הקיימים. כן יש לחייב את המארגן לעדכן באסיפת הדיירים כי כל עוד לא אושרה התכנית בוועדות התכנון ייתכנו שינויים מהותיים בפרוייקט.

י. יש להוסיף כי באסיפת הדיירים יימסר לדיירים כי בכפוף למגבלות התכנון ולרצון הדייר, התמורה לדירה הקיימת תינתן בדירה גדולה יותר או בשתי דירות קטנות או בדירה קטנה מהדירה הקיימת ויתרת התמורה בכסף. נתון זה הוא חשוב ביותר על מנת שבעלי דירות יבינו מה האפשרויות שבפניהם ויבחרו באפשרות המתאימה ביותר למצבם באופן שיאפשר את מימוש הפרוייקט מחד ומתן מענה לצרכים מאידך.

4. לסעי' 3 פרטים נדרשים בהסכם טרום התקשרות: אנו מברכים על הרחבת הסעיף בהשוואה לנוסח התזכיר (חלק מהדברים, כגון החובה לציין שהתמורה תסוכם עם היזם, נוספו לפי הערותינו).

א. יש להוסיף כי החתימה על הסכם ארגון אינה מחייבת להתקשר בעסקת פינני בינוי.

ב. להוסיף כי החתימה על הסכם ארגון אינה מהווה מכירת הדירה ואינה מחייבת למכור, לעזוב או להרוס את דירתו של הדייר החותם.

ג. יש לפרט את הצדדים לעסקה. במקרים רבים דיירים משוכנעים שחתמו בפני היזם או העיריה.

5. עוד לעניין תוכנו של הסכם טרום התקשרות (סעי' 3 המוצע):

א. לטובת ההגנה על הדיירים ולטובת חיסכון במשאבים, מוצע לקבוע בתוספת נוסח מחייב של הסכם טרום התקשרות, ולקבוע כי על נוסח זה ניתן להתנות לטובת בעלי הדירות בלבד.

ב. מוצע לתרגם את הנוסח לערבית, רוסית ואמהרית לשימוש המארגנים, ולהוסיף סעיף המחייב את הפצת הנוסח לבעלי הדירות ולתושבים בשפתם.

6. יש לקבוע בחוק כי כל אדם החותם על הסכם טרום התקשרות יעודכן על ידי המארגן לגבי מספר סך כל בעלי הדירות במתחם ומספר החותמים נכון למועד חתימתו. זאת על מנת למנוע את המצב בו מופעל לחץ רב על תושבים תחת האיום כי הם האחרונים שטרם חתמו ואם לא יחתמו הם עלולים להיתבע.

7. לסעיף 4 תוקפו של הסכם ארגון: ס"ק 4(4) המוצע מאפשר הלכה למעשה כי הסכם ארגון יעמוד בתוקפו למשך 6 שנים במצטבר גם כאשר על הסכם ארגון חתם רק דייר אחד (במסלול רשות; או 24 דיירים במסלול מיסוי – אך הם עלולים להוות אחוז נמוך מאוד מכלל מספר הדיירים במתחם). יש לחייב צבירת אחוז מסויים של חותמים ופתיחת הליך תכנוני במצטבר (ולא לחלופין כפי שמוצע).
8. סעי' 5 (חובת תום לב), סעי' 6 (חובת גילוי עניין אישי בעסקה), סעי' 7 (איסור שימוש במידע של בעל דירה ללא רשות) – יש לקבוע סנקציה על הפרת החובות שבסעיפים אלה לרבות בטלות ההסכם שנחתם כאשר לא היה נחתם לולא ההפרה. כל עוד הסנקציה היחידה היא תביעה רגילה, הסעיף לא יועיל לדיירים החלשים ביותר שהם הזקוקים ביותר להגנות הללו (ונעיר כי "הדרך המקובלת" בעסקאות אלה היא קלוקלת ביותר ואינה ראויה לשמש הגנה טובה).
9. סעיף 12 הגדרת "עסקת פינוי בינוי": ס"ק (4) - יש לחייב ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום דמי השכירות לתקופת המעבר ככל שישנה.
10. ביטול ההסכם: בהצעת החוק נקבע שיקול דעת לשר המשפטים לקבוע בתקנות תקרת פיצויים במקרה של ביטול ההסכם. אנו מברכים על מחיקת ההוראה שקבעה 5,000 ₪ פיצוי אוטומטי ואשר לה התנגדנו, אך עם זאת, לדענו יש לאפשר במקרים מסויימים חזרה מההסכם ללא פיצוי כלל, ובעיקר במקרים בהם הופרו הוראות סעיפים 5-7 בהצעה.

בכבוד רב,

יעל פדן, אדריכלית שרון קרני כהן, עו"ד