

הצעת חוק מטעם הממשלה:

הצעת חוק פינוי ובינוי התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות פינוי

ובינוי התחדשות עירונית), התשע"ז – 2016-2017

### השינויים שאינם מוסכמים מסומנים בצהוב

הגדרות 1. בחוק זה -

"בית משותף" – כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (פיצויים);

"דירה", "בעל דירה" ו-"רכוש משותף" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (פיצויים);

"היתר בנייה" – היתר לפי חוק התכנון והבנייה;

"המועד הקובע" - המועד שבו נחתם ההסכם הראשון בידי בעל דירה בבית המשותף;

"הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית" – הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי והסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק;

~~"הסכם"~~ – "הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי" – הסכם שבעל דירה בבית משותף הוא צד לו, שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית המשותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי הבית המשותף, ושמתיימים לגביו שני אלה:

(1) הוא אינו עסקת פינוי ובינוי;

(2) הוא כולל, בין השאר, התחייבות של בעל הדירה שלא להתקשר בכל הסכם אחר שעניינו ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם;

"הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק" – הסכם שבעל דירה בבית משותף הוא צד לו, שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית המשותף לשם קידום עסקת לפי תכנית החיזוק לגבי הבית המשותף, ושמתיימים לגביו שני אלה:

(1) הוא אינו עסקה לפי תכנית החיזוק;

(2) הוא כולל, בין השאר, התחייבות של בעל הדירה שלא להתקשר בכל הסכם אחר שעניינו ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף לשם קידום עסקה לפי תכנית החיזוק לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם;

"הוועדה להתחדשות עירונית המייעצת" – כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים) הממשלתית להתחדשות עירונית;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>1</sup>;

"חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)" – חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008;

"חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" – חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006<sup>2</sup>;

"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>3</sup>;

"יזם" – מי שמתקשר עם בעל דירה בעסקת פינוי ובינוי או מי שמתקשר עם בעל דירה בעסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין;

"מארגן" – מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת – התחדשות עירונית פיננסי ובינוי, או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם באחד מההסכמים כאמור;

"מוסד תכנון" ו-"תכנית" – כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה;

"עסקה לפי תכנית החיזוק" – חוזה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פיו מתחייב בעל הדירה בבית המשותף למכור את זכויותיו בו, כולן או מקצתן, לצורך ביצוע עבודה ברכוש המשותף כאמור בסעיף 4, 5 לחוק או 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008, שמצורף לו ייפוי כוח מבעל הדירה ליזם לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכולל, בין השאר, את כל אלה:

(1) התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה;

(2) המועדים הצפויים לקבלת היתר בנייה ומסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחוזה;

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

<sup>2</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ח, עמ' 307.

(3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה;

(4) התחייבות אישית מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה;

”עסקת פינוי ובינוי” – כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים).

”תכנית החיזוק” – כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה);

(א) טרם חתימה על ההסכם הראשון לארגון עסקת התחדשות עירונית לארגון עסקת פינוי ובינוי עם בעל דירה בבית משותף, יפעל יכנס המארגן לכינוס את אסיפה הסברה של בעלי הדירות בבית המשותף לשם הסבר על הסכמי הארגון לעסקת פינוי ובינוי או לעסקה לפי תכנית החיזוק לפי העניין; בכינוס ההסברה אסיפה – כאמור יציג המארגן לבעלי הדירות את מהות ההסכם ועיקריו ואת עיקרי חוק זה ההסכם.

(ב) המארגן ייחשב כמי שמילא אחר חובת כינוס בעלי הדירות בהתקיים כל אלה:

(1) המארגן הודיע לבעלי הדירות על דבר הכינוס ומועדו 7 ימים לפחות בטרם המועד שנקבע.

(2) בכינוס השתתפו 40% מבעלי הדירות בבניין, לפחות.

(3) נערך פרוטוקול לכינוס, אשר נמסר לבעלי הדירות בבניין.

(ג) הודעה כאמור בסעיף קטן (ב) (1) ו-(3) תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של בעלי הדירות.

(א) הסכם – לארגון עסקת התחדשות עירונית לארגון עסקת פינוי ובינוי יהיה בכתב, יבהיר כי התמורה שיקבל בעל דירה במסגרת עסקת הפינוי ובינוי או העסקה לפי תכנית החיזוק, תיקבע באותה עסקה ויפרט את התחייבויותיו של המארגן כלפי בעלי הדירות, ובכלל זה – התחייבות לביצוע פעולות לשם איתור יזם – שיוכל לבצע את העסקה לשם התקשרות – בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית בהסכם ארגון לעסקת פינוי, עם יתר בעלי הדירות בבניין. כן יפרט ההסכם את מועד חתימתו של ההסכם ואת המועד שבו נחתם ההסכם הראשון בידי בעל דירה בבית המשותף (בחוק זה – המועד הקובע).

2. כינוס אסיפת דיירי בעלי הדירות בבית המשותף

3. צורתו ותוכנו של הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי

(ב) בטרם חתימה על-הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, יסביר המארגן לבעל הדירה את מהותו של ההסכם ועיקריו, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו;

(ג) הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית שאינו בכתב או שאינו מכיל פירוט בדבר מועד חתימתו או המועד הקובע כאמור בסעיף קטן (א) – בטל.

הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי יעמוד בתוקפו עד המועד המאוחר מהמועדים המפורטים להלן:

(1) עד תום שישה חודשים מהמועד הקובע;

(2) התקשר מארגן, בתוך שישה חודשים מהמועד הקובע, בהסכם עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר או עם 40% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר עד תום 18 חודשים מהמועד הקובע;

(3) התקיים אחד מאלה בתוך 18 חודשים מהמועד הקובע עד תום שנתיים מהמועד הקובע:

(א) המארגן התקשר בהסכם עם שני שלישים לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף;

(ב) היזם התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר, או עם 40% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר, אשר לגביו נחתמו ההסכמים;

(א) הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי יעמוד בתוקפו לא יותר משישה חודשים מהמועד הקובע, ואולם התקשר מארגן בתוך שישה חודשים מהמועד הקובע, בהסכם עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר או עם 40% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר – יעמוד ההסכם בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע

(ב) עמד ההסכם בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע כאמור בסעיף קטן (א) והתקיים אחד מאלה, יעמוד ההסכם בתוקפו עד תום שנתיים מהמועד הקובע:

(א) המארגן התקשר בהסכם עם שני שלישים לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף;

4. תוקפו של הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי

4. נוסח חלופי שמבהיר כי מדובר באבני דרך

(ב) היזם התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר, או עם 40% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר, אשר לגביו נחתמו ההסכמים;

(ד) עמד ההסכם בתוקפו עד תום שנתיים מהמועד הקובע כאמור בסעיף קטן (ג) ונקלטה במוסד תכנון, בתוך שנתיים מהמועד הקובע, תכנית שמטרתה הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו ושניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר בניה או לשימוש לפיה בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או השימוש או שנדרשת תכנית נוספת לשם הוצאת היתר בתחומה, שעניינה האמור בסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה בלבד, שהוגשה באמצעות המארגן או מי מטעמו, לגבי הבית המשותף אשר לגביו נחתמו ההסכמים – יעמוד ההסכם בתוקפו עד תום ארבע שנים ממועד קליטת התכנית כאמור;

(ה) הופקדה תכנית כאמור בפסקה (4) להתנגדויות, בתוך ארבע שנים ממועד קליטתה כאמור באותה פסקה – עד תום חמש שנים ממועד קליטת התכנית. עמד ההסכם בתוקפו עד תום ארבע שנים ממועד קליטת התכנית כאמור בסעיף קטן (ד) והופקדה תכנית כאמור בסעיף קטן (ד) להתנגדויות, בתוך ארבע שנים ממועד קליטתה כאמור באותו סעיף קטן – יעמוד ההסכם בתוקפו עד תום חמש שנים ממועד קליטת התכנית.

5. (א) הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק יעמוד בתוקפו לא יותר משישה חודשים מהמועד הקובע ואולם התקשר מארגן, בתוך שישה חודשים מהמועד הקובע, בהסכם עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר או עם 40% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר – יעמוד ההסכם בתוקפו עד תום 12 חודשים מהמועד הקובע.;

(ב) עמד ההסכם בתוקפו 12 חודשים מהמועד הקובע כאמור בסעיף קטן (א) והתקיים אחד מאלה, יעמוד ההסכם בתוקפו עד תום 18 חודשים מהמועד הקובע:

(1) המארגן התקשר בהסכם עם ארבע חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף;

(2) היזם התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם שליש לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף;

(ג) עמד ההסכם בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע כאמור בסעיף קטן (ב) ונקלטה בוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה שהוגשה על-ידי המארגן או מי מטעמו בתוך התקופה האמורה – יעמוד ההסכם בתוקפו 24 חודשים מהמועד הקובע.

נחתמה עסקה לפי תכנית החיזוק או עסקת פינוי בינוי ולא התקשר היזם בתוך שלוש שנים מהמועד הראשון שבו נחתמה העסקה הראשונה כאמור בידי בעל דירה בבית המשותף עם הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות, תבטל העסקה בתוך שלוש שנים כאמור; היתה העסקה מותנית בתנאי מתלה יראו כאילו לא התקיים התנאי במועד האמור; לעניין זה, "הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות":

5א. תוקפה של עסקת התחדשות עירונית

(1) לעניין עסקת פינוי ובינוי – רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (פיצויים);

(2) לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק - האחוז הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008 או הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיפים 5 או 5א לחוק האמור והכל לפי העניין.

היו 40% או פחות מהדירות בבית המשותף דירות ציבוריות, – יימנו השיעורים האמורים בסעיפים 4 או 5, לפי העניין, מתוך הדירות שאינן דירות ציבוריות בלבד; בסעיף זה, "דירה ציבורית" – דירה שהיא בבעלות, בחכירה לדורות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי לרבות דירה כאמור שהבעלות או החכירה בה משותפת לכמה חברות לדיור ציבורי.

5ב. דירות ציבוריות

פקע הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית בשל האמור בסעיפים 4 או 5, לא יהיה המארגן זכאי לפיצוי בשל פקיעת ההסכם מסיבה זו בלבד.

5ג. פיצוי בשל פקיעת ההסכם או העסקה

(א) מארגן יפעל בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי או לעסקה שלפי תכנית החיזוק, לפי העניין, שלשם ארגונה נועד ההסכם, לרבות, אם התבקש לכך ועל אף האמור בסעיף 8, מידע בנוגע להתקשרות בעלי דירות אחרים בהסכם.

5-6. חובת הגינות וזהירות

(ב) מארגן יפעל במיומנות ובסבירות במילוי התחייבויותיו על פי הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית על-פי הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי.

עניין אישי

6-7. מארגן לא יתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית

בהסכם לארגון עסקת פינני ובינני או לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק, הנוגע לעסקה כאמור שיש לו עניין אישי בה, אלא אם כן גילה לבעל הדירה את עניינו האישי כאמור וקיבל את הסכמתו לכך בכתב; בסעיף זה –

”עניין אישי”, של מארגן – לרבות עניין אישי של קרובו או של גוף שהמארגן או קרובו הם בעלי שליטה בו;

”קרוב” – בן זוג, הורה, הורה הורה, בן או בת ובני זוגם, אח או אחות וילדיהם, גיס, גיסה, דוד או דודה וילדיהם, חותן, חותנת, חס, חמות, חתן, כלה, נכד או נכדה וכן כל אדם אחר הסמוך על שולחנו של מארגן, וכן שותף, מעביד או עובד של מארגן כאמור;

”בעל שליטה” – אחד מאלה: מנהל או עובד אחראי בגוף, וכל מי שיש לו חלק העולה על 5% בהון או בזכות לקבל רווחים של אותו גוף.

7-8. מארגן שהגיע אליו מידע מבעל דירה או אדם מטעמו, לא יגלה אותו לאחר

ולא יעשה בו כל שימוש אלא בהסכמת בעל הדירה, אלא אם כן הוא חייב לגלותו לפי הוראות חוק זה או כל חיקוק אחר או לפי צו של בית משפט.

8-9. על אף האמור בכל דין, ארגון עסקת פינני ובינני, או ארגון עסקה לפי תכנית

החיזוק, ובכלל זה התקשרות עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית בהסכם לארגון עסקת פינני ובינני – בתמורה, לא ייחשבו לתיווך במקרקעין כהגדרתו בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ”ו-1996<sup>4</sup>, והוראות החוק האמור לא יחולו על מארגן בביצוע הפעולות האמורות.

9-10. התניה על ההוראות לפי חוק זה שאינה לטובת בעל דירה – בטלה.

שמירת סודיות

סייג לתחולת חוק

המתווכים

במקרקעין

התניה – לטובת

בעל דירה

10. (א) יושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית (בסעיף זה – הוועדה) יברר

פניות ציבור לעניין חוק זה, לרבות לעניין הפרת ההוראות לפיו בידי מארגן.

(ב) מצא יושב ראש הוועדה שפניית ציבור היא מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולמארגן שהפנייה נוגעת אליו.

(ג) קבע יושב ראש הוועדה כי פניית ציבור היא מוצדקת בשל הפרת הוראות חוק זה או הוראות שנקבעו לפיו, תהיה קביעתו ראייה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.

פניות ציבור

פניה לממונה לעניין 10.א. (א) לא מילא מארגן אחר הוראות חוק זה, ובכלל זה הוראות סעיפים 2,3, ו-8,6, רשאי מי שנפגע מאי קיום הוראות החוק האמורות לפנות לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית כמשמעותו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לצורך בירור הפניה.

(ב) על בירור כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות סעיף 7 לחוק הרשות להתחדשות עירונית, ובין היתר תהיה קביעתו של הממונה כי פניית דייר היא מוצדקת בשל הפרת הוראות חוק זה, ראייה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.

11. תקנות שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו, ורשאי הוא, יחד עם שר הבינוי והשיכון, לקבוע בתקנות הוראות לעניין תקרת הפיצויים המוסכמים שישלם בעל דירה המבטל את ההסכם לפני תום תקופת תוקפו כאמור בסעיף 4.

12. תיקון חוק פינוי ובינוי (פיצויים) התשס"ו-2006<sup>5</sup>, בסעיף 1, במקום ההגדרה "עסקת פינוי ובינוי" יבוא:

"עסקת פינוי ובינוי" - חוזה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פיו מתחייב בעל הדירה בבית המשותף למכור את זכויותיו בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו בהתאם לתכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, שמצורף לו ייפוי כוח ~~נוטררי~~ מבעל הדירה ליזם לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכולל, בין השאר, את כל אלה:

- (1) התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה;
- (2) המועדים הצפויים לאישור תכנית מפורטת, קבלת היתר בנייה ומסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחוזה;
- (3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה;
- (4) התחייבות אישית מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה; "

<sup>5</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

לעניין הגדרה זו, "ייפוי כוח נוטריוני" – ייפוי כוח שנערך בידי נוטריון או שנוטריון אימת את החתימות שעליו בהתאם להוראות לפי סעיף 20 לחוק הנוטריונים, התשל"ו-1976<sup>6</sup>, ".

- תחולה
13. (א) הוראות חוק זה יחולו על הסכמים ס – לארגון עסקת פינוי ובינוי והסכמים לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק שנחתמו ס בחלוף שלושה חודשים מיום פרסומו של החוק או לאחר מכן (להלן – יום התחילה).
- (ב) הוראות חוק זה, למעט סעיפים 2, 3 ו-7, יחולו גם על הסכמים לארגון עסקת התחדשות עירונית שנחתמו לפני פרסומו של חוק זה, ואולם לעניין הסכמים כאמור יהיה המועד הקובע תשעה חודשים מיום התחילה.
- (ג) לעניין הסכמים לארגון עסקת התחדשות עירונית שנחתמו מיום פרסומו של חוק זה ועד יום התחילה, יהיה המועד הקובע ששה חודשים מיום התחילה.

<sup>6</sup> ס"ח התשל"ו, עמ' 196.