

הצעת חוק מטעם הממשלה:

נוסח מוצע לדיון – 28.2.17

**השינויים מהנוסח האחרון שהונח בפני הוועדה מסומנים בצהוב**

הצעת חוק **פינוי ובינוי התחדשות עירונית** (הסכמים לארגון עסקאות **פינוי**

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

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 **עם המארגן לארגון עסקת התחדשות עירונית 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 **או מסמך אחר שבעל דירה בבית משותף הוא צד לו**, שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית המשותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי הבית המשותף, ושמתקיימים 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 או** קידום עסקת פינוי ובינוי **בדרך אחרת**, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם;

"הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק" – הסכם או מסמך אחר שבעל דירה בבית משותף הוא צד לו, שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית המשותף לשם קידום עסקה 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 בדרך אחרת, 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 ~~פינוי ובינוי~~, או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם ~~באחד מההסכמים~~ כאמור;

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

<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.

"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 מקצתו, לצורך ביצוע עבודה ברכוש המשותף כאמור בסעיף 4, 5 או 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008, שמצורף לו ייפוי כוח מבעל הדירה ליזם או לעורך דין מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכולל, בין השאר, את כל אלה:

(1) עקרונות התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה;

(2) המועדים הצפויים המועדים המרביים לקבלת היתר בנייה ומסירת הדירה החדשה לבעל הדירה או סיום ביצוע העבודות בהתאם לחוזה;

(3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות ניסיונו בתחום;

(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 כל אלה: מהות ההסכם ועיקרי ואת עיקרי חוק זה

2. כינוס אסיפת דיירים בעלי הדירות בבית המשותף

(1) מהות ההסכם ועיקריו ועיקרי חוק זה;

(2) אם הוא פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין;

(3) אם יש לו עניין אישי הנוגע לעסקה כאמור בסעיף 7;

(4) מידע בדבר הרשות להתחדשות עירונית והממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית, לרבות דרכי הפנייה אליהם;

(5) מידע בדבר האפשרות לדרוש תרגום הפרוטוקול וההסכם לערבית, רוסית או אמהרית, כאמור בסעיף קטן (ד).

(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) הודעה על מועד הכינוס הוצגה במקום בולט על גבי הבניין המשותף או בתוכו;

(3) בכינוס השתתפו 40% מבעלי הדירות בבניין, לפחות; ולענין זה לא יובאו במניין האחוזים דירות ציבוריות כהגדרתן בסעיף 5;

(4) נערך פרוטוקול לכינוס, הכולל את ציון מועד הכינוס, אשר נמסר לבעלי הדירות בבניין.

(ג) הודעה כאמור בסעיף קטן (ב) (1) ו-(4) תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של בעלי הדירות.

(ד) דרשו זאת בכינוס לפחות 30% מבעלי הדירות בבית המשותף – יתורגם ההסכם לארגון התחדשות עירונית לערבית, רוסית או אמהרית, לפי העניין.

(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, ולשם התקשרות – בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית – בהסכם ארגון לעסקת פינוי, עם יתר בעלי הדירות בבניין, התחייבות לפעול לטובת הדיירים, בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת כאמור בסעיף 6, אם הוא פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, עניין אישי שיש למארגן בעסקה כאמור בסעיף 7, הוראות סעיפים 4 או 5, לפי העניין, בדבר תוקפה של העסקה, ודרכי הפניה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית; כן יפרט ההסכם את מועד חתימתו של ההסכם ואת המועד שבו נחתם ההסכם הראשון בידי בעל דירה בבית המשותף (בחוק זה – המועד הקובע).

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

3. צורתו ותוכנו של הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי התחדשות עירונית

(ג) בהסכם להתחדשות עירונית יופיעו פרטי המארגן לרבות שמו

ומספר זיהוי, כתובת מקום משרדו או מקום מגוריו ודרכי יצירת קשר עמו.

(ד) בלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (א) עד (ג), שר המשפטים, לאחר

התייעצות עם שר הבינוי והשיכון, רשאי לקבוע הוראות לעניין תוכנו וצורתו

של הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית או חלקים ממנו, לרבות מסמך

לגילוי פרטים מהותיים בהסכם.

(א) בטרם חתימה על -הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית-, יסביר

המארגן לבעל הדירה את מהותו של ההסכם ועיקריו, ואת התוצאות

המשפטיות הנובעות ממנו ;

(ב) עותק מן ההסכם יימסר לבעל הדירה, בצירוף פרוטוקול כינוס

הדיירים ;

~~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 לגבי נחתמו ההסכמים;~~

3.א. הוראות נוספות

לעניין הסכם

לארגון עסקת

התחדשות עירונית

4. תוקפו של הסכם

לארגון עסקת פינוי

ובינוי

(א) הסכם לארגון עסקת פינני 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, או עם 35% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 36 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:

(1א) המארגן התקשר בהסכם עם שני שליש לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף;

(2א) היזם עמו התקשר המארגן, התקשר בעסקת פינני 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, או עם 35% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 36 דירות או יותר, אשר לגביו נחתמו ההסכמים;

(ג) 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;

(ד) 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. תוקפו של 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.

5.א. תוקפה של עסקת התחדשות עירונית  
(א) נחתמה עסקה לפי תכנית החיזוק או עסקת פינוי בינוי ולא התקשר היזם בתוך שלוש שנים לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק או חמש שנים, לעניין עסקת פינוי ובינוי, מהמועד הראשון שבו נחתמה העסקה - הראשונה כאמור בידי בעל דירה בבית המשותף עם הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, אף אם אינם צד לעסקה, להודיע ליזם בכתב כי אינם מעוניינים בעסקה, ומשהודיעו כאמור, רשאי מי שהתקשר בעסקה לבטלה ולא יראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם; היתה העסקה מותנית בתנאי מתלה יראו כאילו לא התקיים התנאי במועד האמור; לעניין זה, "הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות":

(1) לעניין עסקת פינוי ובינוי – רוב של שני שלישים מבין בעלי הדירות בבית המשותף;

(2) לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק - האחוזה 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.

**(ב) שר המשפטים רשאי לקבוע הוראות לעניין תשלום לזים שעסקה עמו בוטלה לפי הוראות סעיף קטן (א), בהתאם לשלבויות התקדמותו בעסקה עד מועד ביטולה.**

**1א5. חובת הודעה על עמידה בשלבים**  
**מארגן יודיע לבעלי הדירות בבית המשותף בתום כל אחד מן המועדים המפורטים בסעיף 4 או 5, לפי העניין, על עמידתו או אי עמידתו בתנאים המפורטים באותו סעיף.**

**ב5. דירות ציבוריות בדיון – להוסיף הגדרה גם של חברה לדיור ציבורי – כהגדרתה – בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ט – 1998**  
**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.**

**ג5. פיצוי בשל פקיעת ההסכם או העסקה**  
**פקע הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית בשל האמור – בסעיפים 4 או 5, לא יהיה המארגן זכאי לפיצוי בשל פקיעת ההסכם מסיבה זו בלבד.**

**6-5. חובת הגינות וזהירות**  
**(א) מארגן יפעל לטובת בעלי הדירות, 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 הוא פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת כאמור, ואם התבקש לכך ועל אף האמור בסעיף 8 – מידע בנוגע להתקשרות בעלי דירות אחרים בהסכם; מידע שהתבקש כאמור יימסר לבעל דירה במועד המוקדם ביותר האפשרי ולא יאוחר מ-7 ימים ממועד הבקשה.**

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

**7-6. עניין אישי**  
**מארגן לא יתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי 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.

שמירת סודיות 8-7. 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.

סייג לתחולת חוק 9-8. על אף האמור בכל דין, ארגון עסקת פינוי ובינוי, או ארגון עסקה לפי תכנית המתוכים ובכלל זה התקשרות עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות במקרקעין עירונית בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי – בתמורה, לא ייחשבו לתיווך במקרקעין כהגדרתו בחוק המתוכים במקרקעין, התשנ"ו-1996<sup>4</sup>, והוראות החוק האמור לא יחולו על מארגן בביצוע הפעולות האמורות.

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

10-10. (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.~~

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

(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.

<sup>4</sup> ס"ח התשנ"ו, עמ' 70.

(ג) **הממונה יהיה רשאי ליתן אישור לבעל דירה כי הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית פקע בשל אי עמידה בתנאים הקבועים בסעיפים 4 או 5, לפי העניין.**

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 **נוטריוני** מבעל הדירה ליזם **או לעורך דין מטעמו** לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכולל, בין השאר, את כל אלה:

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

<sup>5</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 171.  
<sup>6</sup> ס"ח התשל"ו, עמ' 196.

13. (א) הוראות חוק זה יחולו על הסכמים א–לארגון עסקת פינני ובינוי זה הסכמים לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק, עסקאות לפי תכנית החיזוק ועסקאות פינני ובינוי שנחתמו 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.