

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

הצעה עקרונית בעקבות הדיונים האחרונים בכנסת

חוק המארגנים מסדיר מציאות מעוותת, לפיה דיירים מופקרים על ידי המדינה לטובת השוק הפרטי, וממסד מערכת יחסים שאינה מאוזנת בין יזמי נדל"ן לתושבי השכונות. לאור ההסתייגות המובנית של עמותת "במקום" ממצאות זו, ולאור ההתנגדויות הרבות שהועלו בוועדה לחוק בטענות "הכשרת השרץ", מצאנו לנכון להציע שינוי בחוק הנובע מתפיסה כוללת הדוגלת בהחזרת חלק מהאחריות והמעורבות של המדינה לפרויקטים של התחדשות עירונית.

אנו מציעות לחייב את מעורבות הרשות המקומית במהלך ההתקשרות בין המארגן לדיירים:

1. לפני כינוס אסיפת הדיירים הראשונה (אבן הדרך הראשונה בחוק) יחויב המארגן להגיע אל הרשות המקומית ולקבל אישור בכתב ממחלקת התכנון וממחלקת הרווחה לכינוס האסיפה במתחם הנדון.
2. באסיפת הדיירים הראשונה ישתתף נציג ממחלקת התכנון ו/או ממחלקת הרווחה של הרשות המקומית*, ויודא כי המידע הבא מועבר לדיירים (הנציג יוכל להעביר את המידע בעצמו, או לוודא כי המארגן מעביר את המידע):
 - a. מסלולי התחדשות עירונית שהדיירים יכולים לבחור ביניהם: תמ"א 38 חיזוק, תמ"א 38 הריסה ובניה, פינוי בינוי.
 - b. סוגי התארגנות אפשריים לשם הקמת הפרויקט: התארגנות עצמית של הדיירים, בחירת יזם באופן עצמאי, בחירת המארגן שכינס את האסיפה, או בחירה במארגן אחר.
 - c. מידע קונקרטי על משמעויות הבינוי החדש והעלויות הנגזרות ממנו: עלויות האחזקה הממוצעות בבניין עד 4 קומות, בין 4 ל-9 קומות, ובבניין רב קומות, בהתייחסות להוצאות ועד בית, חשמל, חימום וארנונה.
 - d. פרטי התקשרות של אותו הנציג האחראי על המתחם, כאחראי מטעם העירייה לקשר עם הציבור בעניין הפרויקט לאורך התהוותו.

מעורבות כזו של נציג הרשות המקומית והשתתפותו באסיפה תאפשר לדיירים לקבל מידע נוסף ומשלים לגבי האפשרויות הניצבות בפניהם; תגדיל את הסיכוי להסכם הוגן בינם לבין המארגן ובשלב מאוחר יותר בינם לבין היזם; תקטין את הסיכוי להחתמות פוגעניות על ההסכם הראשון; תקטין את הסיכוי להחתמות על הסכמי מכר כבר במהלך האסיפה הראשונה; ותהווה סיוע אמין לדיירים.

* לאחר הקמת המנהלות נציג הרשות יוחלף בנציג המנהלת.