

לכבוד:

פברואר 2017
שבט תשע"ז

הוועדה להתחדשות עירונית
בראשות - ח"כ רחל עזריה
כנסת ישראל

הנידון: "חוק המארגנים" / הצעת חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) התשע"ז, 2017

אנו מברכים על הגרסה המעודכנת לחוק, הכוללת חלק ניכר מהתיקונים שהצענו להכניס במהלך הדיונים על הנוסח הקודם של הצעת החוק במושב הקיץ 2016. עדויות נציגי התושבים ממערב חיפה כפי שנאמרו בדיוני הוועדה ובסיור של הוועדה בחיפה, יחד עם ניירות העמדה שכתבנו - מצאו הד ואוזן קשבת וחלקם הגדול תורגם להצעת החוק המעודכנת. למשל: הרחבת החוק לתמ"א 38 חיזוק מבנים, החלתו רטרואקטיבית על חוזים שכבר נחתמו, חובת נוכחות של 40 אחוז מבעלי הדירות ופרסום פרוטוקול לכלל בעלי הדירות.

אולם, נושא מרכזי אחד לא בא לידי ביטוי בגרסה המעודכנת, נושא שבלעדיו אנו חוששים ש"עיקר חסר מן הספר". ישנה חשיבות עליונה לעגן בחקיקה ראשית את התכנים שהמארגן צריך להביא לידיעת הדיירים על מנת ליצור שקיפות מלאה לגבי התכנות הפרויקט. ישנם היבטים שונים שהמארגנים, באופן טבעי, מעדיפים שלא יילקחו בחשבון על ידי הדיירים, כגון עלויות עתידיות שיתווספו לתחזוקת הדירות. בסופו של דבר תכנים אלו יצופו ויחלחלו לתודעת הדיירים בשלבים מאוחרים יותר, ויגרמו לאותם עיכובים וחסמים שהוועדה ומנסחי החוק מעוניינים למנוע.

בנייר הנוכחי אנו מציעים את התוספות הנדרשות על מנת למנוע מצבים אלו.

התמקדנו בשתי נקודות:

1. שלב הכינוס ויידוע בעלי הדירות

2. חוזי ההתקשרות עצמם.

כמו כן השארנו על כנה את ההצעה לכלול את תקן 21 בתהליך ההסדרה של חוק זה.

אנו ממליצים על השינויים והתוספות הבאות בנוסח הנוכחי של הצעת החוק:

סעיף 1

הסעיף כולל את ההגדרות של העסקאות השונות ללא תיאור יידוע התכנון והעלויות הצפויות ואפילו לא על תיאור המגורים החלופיים.

"אשרי שומרי משפט עושה צדקה בכל-עת" (תהלים קו, ג)
"Happy are those who act justly, who do right at all times" (PS. 106:3)

בסוף הפסקה המגדירה את "עסקה לפי תכנית החיזוק", אנו מציעים להוסיף סעיף משנה (5):
 "פתרון המגורים החלופיים המוצע. כל מידע וכל האפשרויות הנוגעות לתכנון הצפוי של הבית המשותף לרבות עלויות ההחזקה הצפויות."

לגבי עסקת פינוי בינוי אנו נציע תוספת בסעיף 12.

סעיף 2

בסעיף 2 לחוק, מוצע לקבוע כי מארגן יפעל לכינוס אסיפה של בעלי הדירות בבית המשותף לפני חתימה על הסכם עם בעלי הדירות, וזאת על-מנת להתמודד עם תופעה רחבה של בעלי דירות שאינם מודעים לתנאי ההסכם והמשמעויות הנלוות.
 אולם, יש לוודא שהאסיפה המדוברת לא תהיה הצגה חסרת תוכן, אלא שיח מיידע המביא למפגש רצונות, תוך "יציקת תוכן" לכינוס הנ"ל.

על כן נציע להוסיף בסוף סעיף (א) את המילים: " בשפה או בשפות המובנים לדיירים".

בסעיף (ב) נציע להוסיף את סעיפי המשנה הבאים:

(4) המארגן יגיע לכינוס לאחר שערך **בירור צרכים חברתיים** בבית המשותף ויצג את ממצאי הסקר באסיפה.

(5) בכינוס יציג המארגן **עקרונות התכנון** ובכללם: מספר הדירות המרבי שייבנו, מספר הקומות הצפויות, ובאילו אמצעים ניתן להוריד את עלויות האחזקה.

(6) בכינוס יקשיב המארגן להצעות ובקשות הדיירים, **ויבחר לדיירים את זכותם להיות מעורבים** בתכנון.

סעיף 11

חלק לא מבוטל ממימוש תכניות הפינוי בינוי – מבוצע על ידי שמאים הקובעים כדאיות עבור היזמים והדיירים. תקן 21 הנו התקן המנחה את עבודת השמאים לעניין שמאות בפינוי- בינוי. הוצאת התקן הנו בידי משרד המשפטים.

על כן, אחר סעיף 11 רצוי להוסיף סעיף:

11 (א) ועדת השמאים במשרד המשפטים תפעל לשנות את תקן 21 באופן שיתאים לחוק זה ובפרט תכלול בבדיקת השמאות עבור בעל דירה את עלות התחזוקה העתידית הצפויה.

"אשרי שומרי משפט עושה צדקה בכל-עת" (תהלים קו,ג)
 "Happy are those who act justly, who do right at all times" (PS. 106:3)

סעיף 12

סעיף זה הנו הרחבת ההגדרה של "עסקת פינוי-בינוי מסעיף 1. יש לכלול בו את פתרון המגורים החלופיים המוצע. כל מידע וכל האפשרויות הנוגעות לתכנון הצפוי של הבית המשותף לרבות עלויות האחזקה הצפויות.

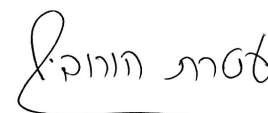
מוצע להוסיף סעיפי משנה בסוף הסעיף:

(5) עקרונות התכנון, לעניין מספר הדירות והמגוון שלהן (בגודל, ברמת גימור, בהצמדות) מספר הקומות, מספר המעליות, התאמה אקולוגית, אמצעים להפחתת עלויות תחזוקה, הגדרות של השטחים הפתוחים וכו'.

(6) הערכה של דמי הוועד בית הצפויים, נכון למדד הידוע בעת החתימה.

אנו ב"שומרי משפט – רבנים למען זכויות האדם" נמשיך ללוות את תהליך החקיקה ולהגיע לדיונים במקבץ הצעות החוק הנוגעות לתחום ההתחדשות העירונית, ונשמח לענות על שאלות ופניות בכל סוגיה.

בברכה,



עטר הרוביץ

מקדמת מדיניות

שומרי משפט – רבנים למען זכויות האדם

לשאלות, פרטים וליצירת קשר:

Ateret.kneset@gmail.com / 052-8080996

"אשרי שומרי משפט עושה צדקה בכל-עת" (תהלים קו, ג)
"Happy are those who act justly, who do right at all times" (PS. 106:3)