



## **חוק פינוי בינוי- הסכמים לארגון עסקאות בתחום ההתחדשות עירונית** **(פינוי בינוי/תמ"א 38)**

### **מטרות החוק**

המטרה העיקרית של החוק היא להגביל את תוקף ההסכמים הנחתמים בין דיירים של פרויקטים של התחדשות עירונית לבין "מארגני" העסקאות ולהתמודד עם חתימה מהירה וחפוזה של בעלי דירות על הסכמים אלו כאשר אין בידם מידע מהותי על הסכמים אלו ומבלי שיוכלו להשתחרר מהם.

### **עיקרי החוק**

- החוק חל על עסקאות בין המארגנים לבין הדיירים הן במסגרת פרויקטים של פינוי-בינוי והן במסגרת פרויקטים לפי תמ"א 38.
- החוק עושה הבחנה בין הסכם לארגון פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38 ובין עסקה מלאה לביצוע פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38.
- החוק מגדיר לוחות זמנים אשר אם הם אינם מתקיימים, ההסכם שבין המארגן לבין הדיירים פוקע ללא זכות פיצוי למארגן.
- החוק מגדיר פעולות שמארגן חייב לבצע מול הדיירים על מנת שיוכל להתקשר עמם באופן מחייב. החוק קובע שלמארגן אסור להחתים דיירים על הסכם או על ייפוי כוח לטובתו, ללא קיומו של כנס דיירים קודם, שבו יפורטו ובין השאר, הנושאים הבאים: מהות ההסכם והסעיפים העיקריים שלו, האם למארגן יש עניין אישי בפרויקט או שהוא פועל מטעם יזם, שכר הטרחה שישולם למארגן עבור קידום העסקה, האם מי מבעלי הדירות בבית המשותף פועל עבורו, פרטים לגבי הרשות להתחדשות עירונית והמינהלת העירונית ועוד.
- החוק דורש כי המארגן יודיע לדיירים על הכנס בהודעה בכתב 7 ימים מראש לפחות (באמצעות משלוח הודעה למען הידוע שלהם), ולא יהיה לכנס תוקף אם לא נכחו בו 40% מבעלי הדירות (או לפחות שני כנסים ובלבד שבכנס הראשון השתתפו לפחות 30% מבעלי הדירות ובשני לפחות 20% מבעלי הדירות). את הפרוטוקול של הכנס חובה לשלוח לבעלי הדירות.
- ההסכם יהיה בכתב ויכלול בין השאר את הפרטים הבאים: הבהרה שהתמורה הסופית נקבעת רק במסגרת העסקה עצמה (פינוי בינוי או חיזוק, לפי העניין), ההתחייבויות של המארגן כלפי הדיירים, מועד חתימת בעלי הדירות והמועד שבו נחתם ההסכם הראשון, פירוט ההוראות שבחוק לגבי לוחות הזמנים, האם המארגן פועל בשמו של יזם, האם יש למארגן עניין אישי בעסקה ועוד.
- בעלי דירות יכולים לדרוש בכינוס תרגום של הפרוטוקול וההסכם לערבית, רוסית או אמהרית, במידה ש-20% מהדיירים בבית המשותף מעוניינים בכך.
- החוק קובע לגבי כל סוג של עסקה, עסקת פינוי בינוי או עסקת חיזוק לפי תמ"א 38, לוחות זמנים אשר על המארגן לעמוד בהם כדי שההתקשרות תישאר בתוקף. ככלל, לשני סוגי התכניות קובע החוק כי תוקף ההסכם הוא שישה חודשים מחתימת ההסכם עם הדייר הראשון ("המועד הקובע") בהם ההסכם מעניק בלעדיות למארגן. לאחר שישה חודשים הסכם הבלעדיות יבוטל, אלא אם כן המארגן עמד באבן הדרך הראשונה. במקרה כזה יוארך תוקף ההסכם, כאשר משך הארכות ותנאי כל הארכה שונים לגבי כל סוג עסקה.



- אם המארגן אינו עומד בלוחות הזמנים הקבועים בחוק ובמטלות החלות עליו, יפקע תוקף ההסכם מבלי שהמארגן זכאי לפיצוי בשל פקיעת ההסכם עקב אי עמידה בלוחות הזמנים.

### עקרונות פעולה למארגן

- מארגן יפעל בנאמנות בהגינות ובשקיפות - ימסור כל מידע שיש בידו הנוגע לעסקה המדוברת, לרבות אם הוא פועל מטעם יזם המעוניין בעסקה.
- מארגן לא יתקשר עם בעל דירה בהסכם אם יש לו עניין אישי בעסקה, אלא אם כן גילה את עניינו האישי לבעל הדירה מראש וקיבל את הסכמתו לכך בכתב.
- שמירת סודיות- על המארגן חלה החובה לשמור בסודיות כל מידע שהגיע אליו מבעל דירה, למעט עצם חתימתו על ההסכם.
- דייר שמבקש מהמארגן לקבל את שמות בעלי הדירות הנוספים שחתומים על ההסכם, חייב לקבל את השמות מהמארגן תוך 7 ימים.
- אסור להוסיף בהסכם שנחתם בין המארגן לבעל הדירה סעיף שמסכל או מבטל או גובר על החוק הזה, אלא אם כן זה לטובת הדייר.
- ארגון עסקה לפי חוזה זה לא מהווה תיווך במקרקעין והוראות חוק המתווכים לא יחולו על מארגן בביצוע הפעולות לפי חוק זה.

### לוחות זמנים ואבני דרך לפקיעת ההסכם

#### מועדים לתוקף ההתקשרות

#### עסקת פינוי ובינוי –

1. ההסכם בתוקף ל 6 חודשים מחתימת ההסכם הראשון ("המועד הקובע"). התקופה מוארכת ל – 18 חודשים אם בתוך 6 חודשים מהמועד הקובע המארגן (א) התקשר עם 1/2 מבעלי הדירות בבנין שבו עד 16 דירות; או (ב) התקשר עם 40% (או לפחות 8 דירות) לפי הגבוה, בבית משותף שבו 17 דירות או יותר; או (ג) בבנין שבו יותר מ 36 דירות – המארגן התקשר עם 35% מבעלי הדירות.
2. הוארך ההסכם ל 18 חודשים, ובתוך תקופה זו התקיימו התנאים הבאים, יוארך ההסכם ל 24 חודשים: (א) אם המארגן התקשר בעסקה עם 2/3 לפחות מבעלי הדירות; או (ב) היזם התקשר עם בעלי דירות לפי השיעורים האמורים בסעיף 1 לעיל.
3. הוארך ההסכם ל 24 חודשים כאמור ובתוך תקופה זו נקלטה התכנית במוסד תכנון, יוארך ההסכם ל 4 שנים ממועד קליטת התכנית.
4. הוארך ההסכם ל – 4 שנים ממועד קליטת התכנית והתכנית הופקדה בתקופה זו, יוארך ההסכם ל 5 שנים ממועד קליטת התכנית.

#### עסקת חיזוק לפי תמ"א 38 –



1. ההסכם בתוקף ל 6 חודשים מחתימת ההסכם הראשון ("המועד הקובע"). התקופה מוארכת ל – 12 חודשים אם בתוך 6 חודשים מהמועד הקובע המארגן (א) התקשר עם 1/2 מבעלי הדירות בבנין שבו עד 16 דירות; או (ב) התקשר עם 40% (או לפחות 8 דירות) לפי הגבוה, בבית משותף שבו 17 דירות או יותר.
2. עמד ההסכם בתוקפו למשך 12 חודשים ובמהלך תקופה זו התקיים אחד התנאים הבאים, תוארך התקופה ל 18 חודשים: (א) אם המארגן התקשר בהסכם עם 4/5 מבעלי הדירות; או (ב) היזם שעמו התקשר המארגן התקשר בעסקה לפי תכנית חיזוק עם 1/3 לפחות מבעלי הדירות.
3. עמד ההסכם בתוקפו למשך 18 חודשים ונקלטה במהלך תקופה זו בועדה המקומית בקשה להיתר בניה שהוגשה על ידי המארגן או מטעמו, יעמוד ההסכם בתוקף למשך 24 חודשים מהמועד הקובע.

הערה: תשומת הלב כי האמור במסמך זה הוא בגדר מידע כללי ותמציתי בלבד, הוא אינו פרשנות מוסמכת של החוק, אינו מחייב גורם כלשהו, אינו תחליף לקריאת ולימוד של החוק ואין להסתמך עליו לכל דבר או ענין.

---



## לוח זמנים לארגון עסקה בפרויקט תמ"א 38

### שלב 1: כנס תושבים

מסירת פרוטוקול לבעלי הדירות	חובת השתתפות בכנס של 40% לפחות מהדיירים (או בבנין שבו יותר מ 17 דירות שני כנסים, כאשר בראשון השתתפות לפחות 30% ובשני לפחות 20%)	חובת הודעה לדיירים	קודם להחתמת הדייר הראשון יש לקיים כנס תושבים:
-----------------------------	---	--------------------	---

### שלב 2: תוך חצי שנה (מהמועד הקובע)

40% לפחות מבעלי הדירות או 8 דיירים, לפי הגבוה בבנין שבו 17 יח"ד או יותר.	50% מבעלי הדירות בבנין שבו עד 16 יח"ד	על המארגן להחתים על ההסכם:
--	---------------------------------------	----------------------------

### שלב 3: תוך 12 חודשים (מהמועד הקובע)

יזם מטעם המארגן חתם על עסקה מלאה עם שליש מבעלי הדירות	<b>או</b>	המארגן התקשר בהסכם עם 80% לפחות מבעלי הדירות
---	-----------	--

### שלב 4: תוך 18 חודשים (מהמועד הקובע)

קליטת בקשה להיתר באמצעות המארגן או מי מטעמו בוועדה המוקמית

### שלב 5: תוך שנתיים

התקופה האחרונה לתוקפו של ההסכם



## לוח זמנים לארגון עסקה בפרויקט פינוי בינוי

### שלב 1: כנס תושבים

קודם להחתמת הדייר הראשון יש לקיים כנס תושבים.	חובת הודעה לדיירים.	חובת השתתפות בכנס של 40% לפחות מהדיירים (או בבנין שבו יותר מ 17 דירות שני כנסים, כאשר בראשון השתתפות לפחות 30% ובשני לפחות 20%)	מסירת פרוטוקול לבעלי הדירות.
---	---------------------	---	------------------------------

### שלב 2: חצי שנה (מהמועד הקובע)

על המארגן להחתים על ההסכם (אחד התנאים בלבד):	50% מבעלי דירות בבניין עד 16 יח"ד.	40% לפחות מבעלי הדירות או 8 דיירים, לפי הגבוה בבניין שבו 17 - 35 יח"ד.	35% מבעלי דירות בבניין מעל 36 יח"ד.
--	------------------------------------	--	-------------------------------------

### שלב 3: תוך 18 חודשים (מהמועד הקובע)

המארגן התקשר בהסכם הארגון עם שני שלישי מהדיירים	יא	יזם מטעם המארגן חתם על עסקה מלאה עם:	50% מבעלי דירות בבניין עם 16 יח"ד.	40% מבניין עם 17- 35 יח"ד או 8 יחידות, לפי הגבוה.	35% מבניין עם מעל 36 יח"ד.
---	----	--------------------------------------	------------------------------------	---	----------------------------

### שלב 4: תוך שנתיים (מהמועד הקובע)

קליטת תוכנית במוסד תכנון באמצעות המארגן או מי מטעמו.

### שלב 5: תוך 4 שנים מיום קליטת התוכנית

הפקדת התכנית להתנגדויות

### תוך חמש שנים מקליטת התכנית

התקופה האחרונה לתוקפו של ההסכם (סה"כ מקסימום של 7 שנים מהמועד הקובע)