



הררי טויסטר ושות'
HARARI TOISTER & CO
LAW OFFICE | 1934

התחדשות עירונית – פינוי בינוי כלים להתארגנות, בחירת נציגות, מארגן ועו"ד





נושאי ההרצאה

הקדמה – מושגים בסיסיים וכרונולוגיה רלבנטית

(1) אופן בחירת נציגות דיירים

(2) הסדרה חוקית של קידום פרויקט באמצעות "מארגן"

(3) בחירת עורך דין

שלושת הנושאים –

בשלב מקדמי של הפרויקט – טרום הסכם פינוי בינוי



- הקדמה -

מהי התחדשות עירונית

מיזמים-פרוייקטים לחידוש אזורי מגורים ותיקים

• כוללים :

• שיפור ושדרוג מבנים, חיזוק ומיגון

• תוספת יחידות דיור

• יצירה ושיפור תשתיות פרטיות וציבוריות

= מיטיבים עם בעלי הדירות, עם יזמים, עם העיר ועם צרכים לאומיים



- הקדמה -

שני מסלולים עיקריים להתחדשות עירונית:

מסלול פינוי בינוי, המחולק לשניים:

פינוי בינוי במסלול רשויות מקומיות (מסלול תכנוני) - הרשות המקומית אמונה על קידום תכנית לפינוי בינוי במתחמים שהיא בוחרת לפי שיקול דעתה.

פינוי בינוי במסלול מיסוי - היזם אחראי על קידום ההכרזה לרבות קידום תב"ע מתאימה.

מסלול תמ"א 38, המחולק לשני סוגים עיקריים:

תמ"א 1/38 – מסלול של חיזוק (עיבוי) הבניין הקיים.

תמ"א 2/38 – מסלול של "הריסה ובניה".





- הקדמה - פינוי בינוי

- 1996 - הממשלה מקימה ועדת היגוי לשיקום והגדלת הבינוי במרכזי ערים. המלצת הוועדה - הקמת פרויקטים של פינוי בינוי לצורך ניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומבני הציבור.
- 1998 – פינוי בינוי הוכרז כמדיניות רשמית של משרד הבינוי והשיכון. לשם יישום החלטתה, הקימה הממשלה את הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית.
- 2006 – **חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) תשס"ו-2006** - מסדיר את הפיצוי שיינתן לדיירים המפונים וגם את דרכי ההתמודדות עם מיעוט של דיירים שמסרבים להתפנות.
- 2016 – **חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016** - נועד להקים את הרשות ולקדם פעילות להתחדשות עירונית, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם.
- 2017 - **חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017** = נועד לנסות להסדיר פעילותם של "המארגנים" בענף ההתחדשות העירונית
- בשנים האחרונות - החלטות ממשלה: למשל החלטה 2457 "תכנית אסטרטגית לדירור" – "ללא התחדשות עירונית בהיקפים גדולים תעמוד מ"י בפני קושי ממשי תכנוני של אזילת קרקעות פנויות במרכז הארץ"



חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – סעיף 3 לחוק

תפקידה, בין היתר:

- זיהוי חסמים והסרתם.
- מתן תמריצים למיזמים באזורים שאין בהם כדאיות כלכלית
- עריכת הכשרות לעוסקים בתחום.
- איתור מתחמים פוטנציאלי, ייזום תכנון ופיתוח.
- ריכוז הטיפול בהכרזות על מתחמי פינוי בינוי.
- סיוע לרשויות מקומיות.
- סיוע לבעלי דירות (ממונה על פניות דיירים)



חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ממונה על פניות דיירים - סעיף 7 לחוק -

- עו"ד, 5 שנות ניסיון בעניינים הקשורים לתחומי הרשות.
- בירור פניות דיירים בתחום הפרוייקט, בענייני הפרוייקט, לרבות: התנהגות יזמים, מארגנים, מינהלות עירוניות ודיירים אחרים, ובכלל זה בעניין הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שיסכים לפרוייקט.
- בירור בכל דרך שיראה לנכון - אינו קשור לסדר דין או דיני ראיות.
- ייתן החלטה בתוך 90 ימים ורשאי להאריך, מטעמים שיירשמו, עד 90 ימים נוספים.
- קביעתו על הפרת דין תהווה ראיה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.
- החלטותיו יפורסמו לציבור באתר הרשות; בהתחשב בהגנה על פרטיות ומניעת לשון הרע.



איך מקדמים פרויקט פינוי בינוי?

- **שלב ההתארגנות** - לקיים אסיפת דיירים, לבצע מיפוי של בעלי הדירות בבניין (סיכוי לרוב נדרש?) ולבחור נציגות אשר תקדם ותלווה את התהליך מטעמם.
- **בחירת עוה"ד** - בחירת עו"ד אשר ילווה את ההליך, ואשר ייצג את כלל הדיירים וידאג לאינטרסים שלהם.
- **יצירת קשר עם העירייה וקבלת מידע תכנוני** - מוצע לברר בשלב ההתחלתי את עמדת העירייה לגבי הפרויקט המוצע, באמצעות הגורם האחראי לנושא אצל מהנדס העיר.
- **חתימה על מסמכי טרום-הסכם** - ניתן לחתום על כתב אישור/מסמך כוונות מוגבל בזמן קצוב כדי לסייע בקידום הפרויקט.
- **בחירת יזם** - בבחירת היזם מומלץ לבדוק את החוסן הכלכלי ואת התמורות המוצעות. מומלץ לבחון הצעות נוספות מול יזמים אחרים.
- **בחינת התמורות המוצעות** – המדינה מציעה להיעזר בשמאי פינוי-בינוי מטעמה כדי שיבחן את כדאיותה הכלכלית של העסקה המוצעת.
- **חתימה על הסכם לביצוע הפרויקט** הכולל לוח זמנים, ערבויות וכו'





1) בחירת נציגות

המטרה:

- לייצג את האינטרסים של הדיירים אל מול הגורמים השונים - עו"ד/ יזם/ מתכנן והמנהלת להתחדשות עירונית, לתווך ולהעביר מידע לדיירים.

החשיבות והלגיטימציה:

- יחסי אמון בין הנציגות ובין הדיירים,
- תהליך בחירה דמוקרטי.
- עבודת הנציגות נעשית לרוב בהתנדבות, נמשכת על פני שנים רבות וכוללת יכולת הבנה של מורכבות התהליך ויכולת פישוט ותיווך לדיירים.
- * הנציגות אינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים ולהחליט החלטות מהותיות בפרויקט.
- * מומלץ כי בהסכמים יוגבל תפקידה של הנציגות להחלטות שוטפות בלבד, אשר אין להן השלכה מהותית על אופי הפרויקט ועל התנהלותו.



1) בחירת נציגות

תפקידיה וסמכויותיה:

- איסוף מידע תוך כדי למידה והתייעצות עם אנשי מקצוע.
- סיוע בארגון הדיירים ובניית הסכמות ביניהם.
- איסוף מידע על צרכים מיוחדים ושוטפים של הדיירים בנוגע לפרויקט, סוגיות שעולות מדיירים ומענה הולם במהלך כל התהליך.
- אופן עדכון שוטף לדיירים על סטאטוס הפרויקט- כגון: הודעות בתיבת דואר/ קבוצת וואטסאפ וכד'. כאשר יש להתחשב באוכלוסיות בעלי צרכים מיוחדים, כגון קשישים, עולים חדשים.
- **בסוגיות משמעותיות-כגון בחירת עו"ד/יזם הפרויקט, הנציגות תהא מחויבת לכנס את הדיירים למתן החלטה של כלל בעלי הנכסים.**



1) בחירת נציגות

תהליך הבחירה :

- פרסום הודעה על אסיפת בעלי נכסים ועל מטרתה – שתכלול מיקום ומועד מדויק - לכל בעלי הנכסים לפחות שבוע לפני קיום הישיבה.
- באסיפה יוסברו מטרתה של הנציגות, תפקידיה וסמכויותיה.
- בתום האסיפה תתקיים הצבעה לבחירת הנציגות.
- בעלי הנכסים יחתמו על "כתב הסמכת הנציגות" והדיירים שנבחרו לשמש כנציגים יחתמו על "כתב התחייבות".
- מומלץ לתעד את הדיון וההחלטות בפרוטוקול ולהפיץ לכלל הדיירים, ולבעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין.
- במתחם גדול יחברו נציגויות הבניינים המשותפים הנכללים בפרויקט לכדי נציגות אחת, והיא שתייצג את כלל המתחם.



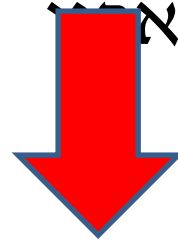
2) בחירת מארגן

מתי זרוש?

במקרים בהם קיימים קשיים בקידום פרויקט/ בבחירת נציגות וכד'

רקע - בעבר

- הסכמי ארגון שכוללים הסדר נון-שופ
- מארגנים/ מחתימים - לא מקצועיים
- כבילה בלתי מוגבלת למארגן
- היעדר שקיפות



- תקיעת פרויקטים...



2) בחירת מארגן

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) - מטרות החוק:

א- לתחום את תקופת הכבילה בהסכם פינוי בינוי, קביעת תקופות לפקיעת תוקף ההסכם ("אבני דרך") בהתאם למידת רצינות המארגן

ב- הגברת האמון בין מארגני עסקאות לבין בעלי זכויות.

ג- יעילות וזריזות

ד- התמודדות עם תופעת "חתימה חפוזה" ובלתי מודעת, ללא הבנת משמעות ההתקשרות.

ה- התמודדות עם היעדר מידע מהותי בהסכמי התחדשות עירונית.





בחירת מארגן (2)

עקרונות:

- הגבלת תקופת כבילה למארגן לפי אבני דרך
- קביעת הוראות בהסכם ארגון
- קביעת חובות על מארגני עסקאות



2) בחירת מארגן

מיהו "מארגן" - מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית או מבצע פעולות לקראת התקשרות.

סעיף 2 לחוק: קובע חובה על המארגן לכנס ישיבת בעלי דירות טרם חתימה הסכם ראשון ומטיל חובה ליתן פרטים, בין היתר לגבי: מהות ההסכם ועיקרי החוק, אם יש לו עניין אישי בעסקה, שכר הטרחה שישולם לו, אם בעל דירה בבית המשותף פועל מטעמו, הרשות להתחדשות, הממונה על פניות דיירים, המינהלת, זכויות לתרגום ההסכם.
בנוסף – קובע את הליכי כינוס האסיפה - מועד ההודעה על הכנס, אופן הפרסום, עריכת פרוטוקול, הפצתו, ועוד.

סעיף 3 לחוק: צורה ותוכן ההסכם. מטיל חובה לכלול הפרטים: פרטי מארגן, מועד חתימה, התחייבות לפעול לטובת בעלי הדירות בנאמנות ובהגינות, אם המארגן פועל מטעם יזם מעוניין, אם יש לו עניין אישי.

סעיף 4 לחוק: הסבר על ההסכם והתוצאות המשפטיות ממנו.



2) בחירת מארגן

סעיף 5 - הגבלת תוקף ההתקשרות בעסקת פינוי-בינוי :

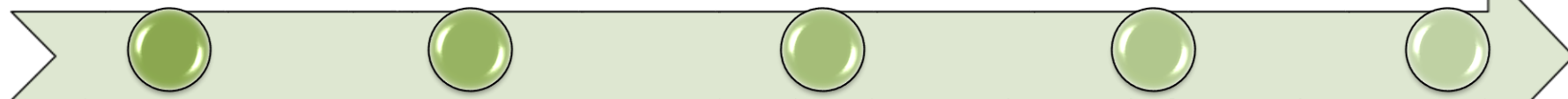
תוקף הסכם
לארגון עסקת
פינוי בינוי יהיה 6
חודשים ממועד
החתימה הראשון
("המועד הקובע")

18 חודשים
מהמועד
הקובע

24 חודשים
מהמועד
הקובע

48 חודשים
ממועד קליטת
תכנית

60 חודשים
מיום קליטת
התכנית



אם במהלך 6 חודשים :
• בבניין עד 16 דירות –
חתמו לפחות 50%.
• בבניין של מעל 17
דירות - חתמו
לפחות 40%.
• בבניין של מעל 36
דירות – חתמו לפחות
35%.
התוקף מוארך ל-18
חודשים מהמועד
הקובע

אם במהלך 18
החודשים :
• המארגן התקשר עם
66% מהבעלים.
• או היזם חתם מול
הדיירים על חוזה
פינוי בינוי
בשיעורים המצוינים
בסעיף הקודם.
התוקף מוארך ל-24
חודשים מהמועד
הקובע

אם במהלך 24
החודשים :
נקלטה תכנית
לפרויקט פינוי-בינוי
במוסד תכנון, התוקף
מוארך ל-48 חודשים
ממועד קליטת
התכנית

אם במהלך 48
החודשים :
הופקדה תכנית
לפרויקט פינוי-בינוי
במוסד התכנון,
התוקף מוארך ל-60
חודשים קליטת
התכנית

ההסכם יעמוד
בתוקפו עד
תום 5 שנים
ממועד הפקדת
התכנית



2) בחירת מארגן

הוראות נוספות וחובות נוספות של מארגן:

- סעיף 7 – חובת דיווח על אבני הדרך
- סעיף 10 – היעדר זכאות לפיצוי בגין פקיעת הסכם ארגון נוכח אי עמידה באבני הדרך
- סעיף 11 – חובת הגינות וזהירות, נאמנות וחובת מסירת מידע במועדים קצובים, חובת מיומנות וסבירות
- סעיף 12 – חובת גילוי עניין אישי וקבלת הסכמה
- סעיף 13 – חובת שמירת סודיות
- סעיף 15 – איסור התניות על הוראות החוק אלא לטובת בעל דירה
- סעיף 16 – זכות פנייה לממונה על פניות דיירים לפי חוק הרשות להתחדשות + סמכות מתן אישור פקיעת הסכם ארגון בשל אי עמידה באבני דרך.



2) בחירת מארגן

תחולה (סעיף 20) –

- הסכמי ארגון שנחתמו מתום 3 חודשים ממועד פרסום החוק (3.4.2017) ואילך.
- הסכמים שנחתמו בטרם נחקק – החוק חל, למעט סעיפים 2-4 ו – 12 (כינוס, צורה ותוכן ההסכם, הסר + מסירת ההסכם ועניין אישי). מועד קובע 9 חודשים מיום התחילה (3.4.2018)
- הסכמים שנחתמו בין 3.4.17 – 3.7.19 (בין מועד הפרסום למועד התחילה) – החוק חל. מועד קובע 6 חודשים מיום התחילה (3.1.18).



3) בחירת עורך דין

תפקיד עורך הדין –

ייצוג הדיירים לרבות:

- פגישות עבודה
- הכנת מסמך "מכרז יזמים"
- עדכונים על קצב התקדמות,
- השתתפות באסיפות דיירים,
- סיוע משפטי בניהול מו"מ עם יזמים,
- התמחרות בין מציעים,
- ליווי וסיוע בחירת מפקח, שמאי, ויועצים אחרים,
- ניסוח הסכמים, לרבות הסכם ארגון והסכם פינוי בינוי, המגן על זכויות הדיירים – תמורות והבטחתן, ייפוי כח, ערבויות, ביטוחים, מסמכי בנק מלווה, תנאים, הפרות, דיווחי מס
- תרגומים לדייר שאינו דובר עברית
- מעקב אחר הליכי התכנון והרישוי + נוכחות בישיבות, ועוד.
- החזקה בנאמנות של ערבויות שייתן היזם
- ליווי בהקצאת/בחירת הדירות
- רישום הבית המשותף
- מעקב לויז הפרוייקט וקיום הוראות החוזה



3) בחירת עורך דין

אמות המידה לבחירת עורך דין –

- עדיף ניסיון מוכח
- היעדר ניגוד עניינים/ ייצוג יזמים
- המלצות

מבנה שכר הטרחה –

- לפי מספר דירות הדיירים בפרוייקט
- תשלום בהתאם לאבני דרך

הסכם התקשרות



הררי טויסטר ושות'
HARARI TOISTER & CO
LAW OFFICE | 1934

פרטים נוספים :

- אתר מינהלת ההתחדשות העירונית הרצליה,

טלפון: 09-9591548

- אתר הרשות להתחדשות עירונית –

https://www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal



הררי טויסטר ושות'
HARARI TOISTER & CO
LAW OFFICE | 1934



• Harrai Toister & Co. law office

הררי טויסטר ושות', עורכי דין