



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

# התחדשות עירונית – פינוי בינוי היבטים משפטיים וכלים מעשיים לקידום פרויקט





# נושאי ההרצאה

## הקדמה – מושגים בסיסיים וכרונולוגיה רלבנטית

(1) בחירת עורך דין

(2) קידום פרויקט באמצעות "מארגן" – הסכם ארגון

(3) בחירת יזם – הסכם פינוי בינוי



## איך מקדמים פרויקט פיננסי בינוי?

- **שלב ההתארגנות - לקיים אסיפת דיירים, לבצע מיפוי של בעלי הדירות בבניין (סיכוי לרוב הדרוש?) ובחירות נציגות**
- **בחירת עוה"ד - בחירת עו"ד אשר ילווה את ההליך, ואשר ייצג את כלל הדיירים וידאג לאינטרסים שלהם.**
- **בחירת מארגן - ?**
- **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 פיננסי-בינוי מטעמה כדי שיבחן את כדאיותה הכלכלית של העסקה המוצעת.**
- **חתימה על הסכם לביצוע הפרויקט הכולל לוח זמנים, ערבויות וכו'**





## - 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 לדיור" – "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, לסייע בקידום ומימוש מיזמי פינוי בינוי.

- הסיוע כולל גם סיוע לבעלי דירות (ממונה על פניות דיירים, ועוד).



# חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

## ממונה על פניות דיירים - סעיף 7 לחוק -

- כשירותו? עו"ד, 5 שנות ניסיון בעניינים הקשורים לתחומי הרשות.
- מה תפקידו? 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.
- אופן הבירור? בכל דרך שיראה לנכון - אינו קשור לסדר דין או דיני ראיות.
- מועד החלטה? תוך 90 יום. רשאי להאריך, מטעמים שיירשמו, עד 90 יום נוספים.
- חוזק ההכרעה? קביעתו על הפרת דין תהווה ראיה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.
- פרסום ההחלטות - באתר הרשות; בהתחשב בהגנה על פרטיות ומניעת לשון הרע.



# 1) בחירת עורך דין

## תפקיד עורך הדין –

ייצוג הדיירים לרבות:

- פגישות עבודה, השתתפות באסיפות דיירים, הכנת מסמך "מכרז יזמים", עדכונים על קצב התקדמות, 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, ייפויי כח, ערבויות, ביטוחים, מסמכי בנק מלווה, תנאים, הפרות, דיווחי מס, החזקה בנאמנות של ערבויות שייתן היזם, תרגומים לדייר שאינו דובר עברית,
- מעקב אחר הליכי התכנון והרישוי + נוכחות בישיבות, ועוד, ליווי בהקצאת/בחירת הדירות, רישום הבית המשותף מעקב לו"ז הפרוייקט וקיום הוראות החוזה



# 1) בחירת עורך דין

## אמות המידה לבחירת עורך דין –

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

## מבנה שכר טרחה מומלץ –

- לפי מספר דירות הדיירים בפרוייקט
- תשלום בהתאם לאבני דרך

## הסכם התקשרות

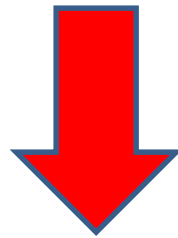




## בחירת מארגן (2)

### רקע - בעבר

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



- תקיעת פרויקטים...



## בחירת מארגן (2)

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

- א- לתחום את תקופת הכבילה בהסכם פינוי בינוי לפי "אבני דרך"
- ב- להגביר האמון בין מארגני עסקאות לבין בעלי זכויות.
- ג- יעילות וזריזות.
- ד- לקדם חתימה הוגנת/ למנוע "חתימה חפוזה" ובלתי מודעת.
- 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.**

**מהו הסכם ארגון - אינו עסקת פינוי בינוי. כולל בין השאר, התחייבות בעל דירה שלא לנהל מו"מ או להתקשר בכל הסכם אחר לארגון/ קידום עסקת פינוי בינוי, אלא בהסכמת המארגן.**

**סעיף 2 לחוק : חובת המארגן לכנס ישיבת בעלי דירות, טרם חתימה הסכם ראשון + לספק פרטים. בנוסף – קובע את הליכי כינוס האסיפה.**

**סעיף 3 לחוק : חובות על צורה ותוכן ההסכם.**

**סעיף 4 לחוק : חובת הסבר על ההסכם והתוצאות המשפטיות ממנו.**



## 2) בחירת מארגן

### סעיף 5 - הגבלת תוקף ההתקשרות בהסכם לארגון עסקת פינוי-בינוי :

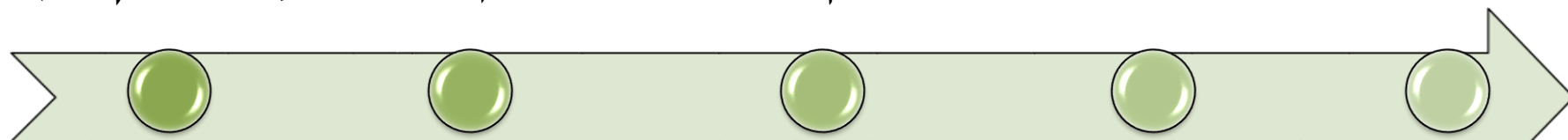
תוקף הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי יהיה 6 חודשים ממועד החתימה הראשון ("המועד הקובע")

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:

- חובת דיווח על אבני הדרך + היעדר זכאות לפיצוי בגין פקיעת הסכם ארגון נוכח אי עמידה באבני הדרך,
- חובת הגינות וזהירות, נאמנות וחובת מסירת מידע במועדים קצובים, חובת מיומנות וסבירות, חובת גילוי עניין אישי וקבלת הסכמה, חובת שמירת סודיות.
- בטלות התניות על הוראות החוק שלא לטובת בעל דירה.
- זכות פנייה לממונה על פניות דיירים + סמכות מתן אישור פקיעת הסכם ארגון בשל אי עמידה באבני דרך.
- תחולה.



## 3) בחירת יזם

• מה חשוב לבדוק?

א. ניסיון מוכח – פרוייקטים והמלצות

ב. החוסן הכלכלי

ג. התמורות המוצעות.

מומלץ לבחון הצעות נוספות מול יזמים אחרים.

(מכרז יזמים?)



## 3) בחירת יזם

### שלבי המכרז:

- פנייה למס' יזמים בתחום ההתחדשות העירונית.
- מילוי שאלון יזמים ממוקד תוך הגדרת לוי"ז למתן תשובות.
- קבלת החומר הראשוני – עיבודו והשלמת תנאים במקרה הצורך.
- עיבוד והמרת החומר הקיים לטבלה לצורך השוואת פרמטרים.
- בחירה של ההצעות הטובות ביותר - בד"כ ע"י הנציגות.
- התמחרות בין ההצעות הסופיות.
- ישיבת דיירים - נערכות פגישות נפרדות עם כל אחד מהיזמים שנבחרו בנפרד, לצורך התרשמות אישית.
- בחירת הצעה אחת מיטבית.





## 3) בחירת יזם

**חוק פיננוי וביננוי (עידוד מיזמי פיננוי-ביננוי)**

### **חובת שקיפות וגילוי נאות**

כל אחד מהמנויים חייב לציין בפנייה הראשונה לבעלי הדירות אם הוא:

1. עובד בשירותו של היזם.
2. מי שמקבל או שעתיד לקבל תמורה מהיזם או מהקבלן.
3. מי ששכרו תלוי בהתקיימותה של העסקה.

כל המנויים לעיל חבים בחובת דיווח על כל שינוי (שאינו זניח) בתמורה לבעל דירה, בהשוואה ליתר הבעלים במקבץ.



הסנקציה בגין אי גילוי –  
מתן זכות ביטול בכל שלב של הפרויקט.



## 3) בחירת יזם

- **חובות נוספות של היזם (מתוך חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי-בינוי)**
- **חובת עריכת כנס בעלי דירות - לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה.**
- **חובת מסירת מסמך עיקרי הצעה – לפחות שבועיים לפני חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה.**
- **ביטול עסקת פינוי בינוי – נחתמה עסקת פינוי ובינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד לא חתמו על עסקאות כאמור 40% מבעלי הדירות בבית המשותף.**



## 3) בחירת יזם

- הסכם פינוי בינוי – (הסכם "מדף" באתר הרשות להתחדשות) + מדריך להסכם פינוי בינוי המפרט את עיקרי ההסכם, הכולל התייחסות ל:
    - תנאים מתלים, תנאים מפסיקים
    - מתן מענה לאוכלוסיות מיוחדות
    - ערבויות לבעלי הדירות
    - התחייבות בעל הדירה
    - ייפויי כח
    - שיתוף פעולה
    - פינוי הדירה
    - תביעה נגד דייר סרבן
    - תמורות שיויוניות
    - מפתחות תמורה
    - שינויים בשל היקף זכויות מאושר
    - מנגנון בחירת דירות התמורה
    - דמי שכירות בתקופת הבניה
    - הובלות
    - שכ"ט עו"ד, שמאי ומפקח
- ועוד.



# הסכם ארגון לעומת הסכם פינוי בינוי

הסכם פינוי בינוי	הסכם ארגון
חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006	חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז - 2017
עסקת פינוי ובינוי	טרומ התקשרות בעסקת פינוי ובינוי
חחה בין זים 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, ... , ושכולל, בין השאר, את כל אלה: 1. עקרונות לתמורות 2. מועדים לביצוע הפרויקט 3. זהות הקבלן המבצע או אופן בחירתו 4. התחייבות לערבויות	"הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי" – הסכם או מסמך אחר, שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי הבית המשותף, ושמתיימים לגביו שני אלה: 1. אינו עסקת פינוי ובינוי; 2. הוא כולל, בין השאר, <b>התחייבות של בעל הדירה שלא לנהל משא ומתן או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף או קידום עסקת פינוי ובינוי בדרך אחרת, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם</b>



פרטים נוספים :

- אתר מינהלת ההתחדשות העירונית הרצליה:

[http://handasa.herzliya.muni.il/hithadshut/Pages/toshav\\_info.aspx](http://handasa.herzliya.muni.il/hithadshut/Pages/toshav_info.aspx)

טלפון: 09-9591548

- אתר הרשות להתחדשות עירונית –

[https://www.gov.il/he/departments/government authority for urban renewal](https://www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal)



הררי טויסטר ושות'  
HARARI TOISTER & CO

LAW OFFICE | 1934



## תודה על ההקשבה

עו"ד אסף הראל  
הררי טויסטר ושות'

- Harrai Toister & Co. law office

הררי טויסטר ושות', עורכי דין