



עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

שאלות ותשובות - חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) תשע"ז 2017 .
המידע המוצג מהווה מידע כללי ותמציתי בלבד הניתן כשירות לתושב ואנו מהווה תחליף ליעוץ משפטי.

מיהו המארגן בפרויקט התחדשות עירונית?

מי שחותם עם בעל דירה על הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי או עסקה לפי תמ"א 38, או מבצע פעולות לקראת חתימת הסכם כאמור עם בעל דירה.

מהו הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי או עסקת חיזוק לפי תמ"א 38 ?

הסכם או מסמך אחר, שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף* לשם קידום עסקת פינוי ובינוי או עסקת תמ"א 38 לגבי בית משותף.

ההסכם אינו מהווה עסקת פינוי בינוי או עסקת תמ"א 38 והוא כולל התחייבות מצד בעל הנכס שלא לנהל משא ומתן ולא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף או קידום עסקת פינוי בינוי או תמ"א 38 בדרך אחרת באותו בית משותף.

* בית משותף: שיש בו ארבע דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים.

מה השלב הראשון בעבודת המארגן?

מארגן הרוצה לחתום על הסכם ארגון מול בעלי הנכסים **מחויב בכינוס אסיפת דיירים**. טרם חתימה על ההסכם הראשון לארגון עסקת התחדשות עירונית עם בעל דירה בבית משותף*, יכנס המארגן את בעלי הדירות בבית המשותף לשם הסבר על הסכם הארגון לעסקת התחדשות עירונית כפי שמפורט במענה על שאלה – **איך צריכה להיראות אסיפת דיירים ראשונה?** (קישור).

* בית משותף: שיש בו ארבע דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים.

איך צריכה להיראות אסיפת דיירים ראשונה?

איך נדע על ההתכנסות? איך נדע על מה דובר?

- המארגן מחויב להודיע על מועד הכנס לכל הפחות שבעה ימים מראש.
- הודעה על מועד הכינוס תוצג במקום בולט בבית המשותף.
- בכינוס השתתפו לכל הפחות 40% מבעלי הדירות בבית המשותף. כאשר בבית המשותף יש מעל 17 דירות ניתן לכנס 2 אסיפות כאשר באסיפה הראשונה נכחו לפחות 30% מבעלי הדירות ובאסיפה השנייה לפחות 20%.
- עותק מן ההסכם נמסר לבעל הדירה, בצירוף פרוטוקול כינוס בעלי הדירות.
- במידה ומעל 20% מבעלי הדירות דרשו בכינוס תרגום ההסכם ארגון לערבית, רוסית או אמהרית- חייב המארגן לבצע זאת.

מה צריך להיות בכנס דיירים?

על המארגן:

- להסביר לבעל הדירה את מהות ההסכם ועיקריו, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו.
- ליידע אם הוא פעיל מטעם זם המעוניין לבצע עסקת פינוי בינוי.
- להסביר על שכר הטרחה שישולם לו עבור עסקת פינוי בינוי.
- לעדכן את הנוכחים במידה ויש לו עניין אישי בנוגע לעסקה.
- לעדכן במידה והוא בעל דירה בבית המשותף.
- למסור מידע ודרכי פנייה לרשות להתחדשות עירונית, הממונה על פניות דיירות

70

יבנה-קהילה משולהב





עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

בהתחדשות עירונית ולמנהלת להתחדשות עירונית בעיר יבנה.
לתת אפשרות לתרגם את הסכם לערבית, רוסית ואמהרית. □

לא היה כנס דיירים - מה אפשר לעשות?

מי שנפגע מאי קיום אסיפת דיירים רשאי לפנות לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית. חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מגדיר את הממונה לעניין דיירים ככתבות לבעלי דירה בנגע להפרת זכויות על חוזה שנעשתה באופן כוחני או פוגעני. הממונה צריך לתת מענה יעיל ומהיר תוך 90 יום.

לממונה ניתן לפנות באחת מהדרכים הבאות:

1. דרך המנהלת להתחדשות עירונית בעיריית יבנה 08-9425662 minhelet@yavne.muni.il
2. פנייה מקוונת
3. מוקד הרשות להתחדשות עירונית 3906* בין השעות 09:00-14:00

לכמה זמן תקף הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי או עסקת תמ"א 38?

תלוי. לאחר שבעל הנכס הראשון בבית משותף* חתם על הסכם לארגון (זהו המועד הקובע) יעמוד ההסכם בתוקפו 6 חודשים. כדי שהסכם יעמוד בתוקפו זמן נוסף נדרש המארגן לעמוד ביעדים קצובים בזמן המוגדרים בחוק התחדשות עירונית. מידע מלא תחת השאלה **חתמנו- מה עכשיו? (קישור)**

החוק מגדיר כי על המארגן ליידע בסיום כל שלב האם עמד ביעדים.

* בית משותף: שיש בו ארבע דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים.

מה כולל הסכם ארגון?

- ← הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית יהיה בכתב ויפורטו בו, בין השאר, את אלה:
- ← פרטי המארגן, שמו ומספר הזהות שלו, כתובת מקום משרדו או מקום מגוריו ודרכי יצירת קשר עמו או עם החברה בה עובד.
- ← מועד חתימתו של ההסכם והמועד בו חתם בעל הנכס הראשון על ההסכם (מועד קובע).
- ← הבהרה כי התמורה שיקבל בעל דירה תיקבע במסגרת עסקת הפינוי ובינוי או העסקה לפי תכנית החיזוק ולא במסגרת ההסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית.
- ← התחייבויותיו של המארגן כלפי בעלי הדירות, ובכלל זה התחייבות המארגן לביצוע פעולות לשם איתור יזם שיוכל לבצע את העסקה, וכן לביצוע פעולות לשם התקשרות בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית עם שאר בעלי הדירות בבית המשותף.
- ← התחייבות לפעול לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת.
- ← בהסכם יצויין:
- ← אם המארגן פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק
- ← אם יש לו עניין אישי הנוגע לעסקה
- ← הסבר על תוקפו של הסכם לפי **אבני הדרך (קישור לשאלה- חתמנו מה עכשיו?) המקובלים בחוק התחדשות עירונית 2017**
- ← דרכי הפנייה למנהלת להתחדשות עירונית בעיריית יבנה ולממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית.

70

יבנה-קהילה משולהבת





עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

חתמנו על הסכם פינוי בינוי- מה עכשיו?

החוק מגדיר כי על המארגן ליידע בסיום כל שלב האם עמד ביעדים.
אם לאחר **6 חודשים** מהמועד הקובע (מועד בו בעל הנכס הראשון בבית משותף* חתם על הסכם לארגון) התקיים אחד מאלה:

- המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי בינוי עם 50% מבעלי הדירות בבניין של 16 יח"ד.
- המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי בינוי עם 40% מבעלי הדירות בבניין של 17-35 יח"ד.
- המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי בינוי עם 35% מבעלי הדירות בבניין של 36 יח"ד ומעלה.**

יעמוד ההסכם בתוקפו **18 חודשים** מהמועד הקובע.

אם לאחר **18 חודשים** מהמועד הקובע התקיים אחד מאלה:

- המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי בינוי עם שני שלישים לפחות מבעלי הדירות בבית משותף.
- היזם שעמו התקשר המארגן, התקשר בעסקת פינוי בינוי עם 50% מבעלי הדירות בבניין של 16 יח"ד או 40% מבעלי הדירות בבניין של 17 יח"ד או 35% מבעלי הדירות בבניין של 36 יח"ד ומעלה.**

יעמוד ההסכם בתוקפו **שנתיים** מהמועד הקובע.

אם לאחר **שנתיים** מהמועד הקובע התקיים:

- נקלטה במוסד תכנון תכנית מכוחה ניתן להוציא היתר בניה.
- יעמוד ההסכם בתוקפו **4 שנים** ממועד קליטת התכנית במוסד תכנון.

אם לאחר **4 שנים** ממועד קליטת התכנית:

- הופקדה תכנית.
- יעמוד ההסכם בתוקפו **5 שנים** ממועד קליטת התכנית במוסד תכנון.

במידה ולאחר חמש שנים לא התקשר היזם עם רוב של שני שלישים מבין בעלי הדירות בעסקת פינוי בינוי רשאים רוב בעלי הדירות, אף אם אינם צד בעסקה, להודיע ליזם בכתב כי אינם מעוניינים בעסקה וכך לבטלה בלי שיראו אותם כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם. היזם יהיה זכאי לתשלום שיקבע ע"י שר המשפטים ובהתאם לשלבי התקדמותו בעסקה עד מועד ביטולה.

חתמנו על הסכם תמ"א 38- מה עכשיו?

החוק מגדיר כי על המארגן ליידע בסיום כל שלב האם עמד ביעדים.
אם לאחר **6 חודשים** מהמועד הקובע (מועד בו בעל הנכס הראשון בבית משותף* חתם על הסכם לארגון) התקיים אחד מאלה:

- המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי בינוי עם 50% מבעלי הדירות בבניין של 16 יח"ד.
- המארגן התקשר בהסכם עם 40% לפחות מבעלי הדירות או עם 8 דירות לפחות בבית משותף הכולל 17 דירות או יותר.

70

יבנה-קהילה משנה כשפה





עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

יעמוד ההסכם בתוקפו **12 חודשים** מהמועד הקובע.

- אם לאחר 12 חודשים מהמועד הקובע התקיים אחד מאלה:
- המארגן התקשר בהסכם עם 80% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף.
 - הזים שעמו התקשר המארגן חתם עם שליש לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף.

יעמוד ההסכם בתוקפו **18 חודשים** מהמועד הקובע.

- אם לאחר 18 חודשים:
- נקלטה בוועדה המקומית בקשה להיתר בניה שהוגשה על ידי המארגן יעמוד ההסכם בתוקפו 36 חודשים.

במידה ולאחר שלוש שנים לא התקשר הזים עם רוב של 80% רשאים רוב בעלי הדירות, אף אם אינם צד בעסקה, להודיע לזים בכתב כי אינם מעוניינים בעסקה וכך לבטלה בלי שיראו אותם כמי שהפרו את ההתקשרות עם הזים. הזים יהיה זכאי לתשלום שיקבע ע"י שר המשפטים ובהתאם לשלבי התקדמותו בעסקה עד מועד ביטולה.

מה קורה לפני חתימה על הסכם ארגון?

לפני חתימה על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, יסביר המארגן לבעל הדירה את מהות ההסכם ועיקריו, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו. עותק מן ההסכם יימסר לבעל הדירה, בצירוף פרוטוקול כינוס בעלי הדירות.

חתמתנו על הסכם לפני שהחוק יצא, מה עושים?

- חוק התחדשות עירונית פורסם ב-3.4.2017.
על הסכמים שנחתמו החל מ-3.7.2017 – חלים כלל הוראות החוק.
גם על הסכמים שנחתמו לפני ה-3.4.2017 חלים (החל מה- 3.1.2018) הוראות החוק למעט ארבעה סעיפים:
- סעיף 2 חובת כינוס בעלי הדירות
 - סעיף 3 צורתו ותוכנו של הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית,
 - סעיף 4 הסבר לבעלי הדירה של מהות ההסכם ועיקריו ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו
 - סעיף 12 מארגן לא יתקשר עם בעל דירה שיש לו עמו עניין אישי אלא אם גילה לבעל הדירה את העניין האישי וקבל הסכמתו בכתב.

70

יבנה-קהילה משולהבת

