



אוניברסיטת תל אביב
TEL AVIV UNIVERSITY

הגדר

מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב



קורס לתושבים על התחדשות עירונית

14.3.2017

מפגש רביעי'

רחובות

משה

קריית

שכונת

סדר היום להרצאה

חלק ראשון: מהתארגנות להתקשרות הוגנת

- הרקע להתקשרות הוגנת וחשיבות התארגנות.
- התפר שבין קניין-תכנון-חוזים.
- הצעת חוק 'המארגנים'.
- סוגי מסמכים ודגשים להתקשרות בהתחדשות עירונית.
- ייצוג על ידי עו"ד בהתחדשות עירונית.

חלק שני:

סימולציה וניתוח דוגמאות אמיתיות – מקרית משה ומקומות אחרים.

מהחתמה פוגענית – להתקשרות הוגנת

א"א 38: היזהרו מקבלני החתימות
לא תמיד כשיזם מבטיח לכם הרים וגבעות במסגרת פרויקט תמ"א 38 מתכוון להגשים את הבטחותיו. לפעמים אותו יזם הוא רק קבלן קולות, שמחתיים את הדיירים ואז מוכר את החתימות לכל המרבה במחיר. ממה להיזהר?
עו"ד רות סיני וכולדר | פרסם: 22.08.13, 11:15

למתחם מגורים רחב ידיים באחת הערים במרכז הארץ הגיע אדם, שהציג את עצמו בפני די השכונה כבעלי חברה יזמית המעוניינת לבצע פרויקט פינוי-בינוי באזור. הוא שכר קבלני חתימות במטרה להחתים את כל דיירי המתחם, הכולל 7 בייני רכבת, על הסכמה לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש).

Recommend 103

בגלל המאכער, ראש העירייה הקפיא תוכנית פינוי-בינוי
לטענת ראש עיריית רמת השרון, איציק רוכברגר, גורם בעיר הוציא מדיירי המתחם יפויי כוח המסמיכים אותו לנהל מו"מ עם חברות קבלניות בשמם: "לא אסכים למעורבות מתווכים"

שלומית צור | 20/9/2011 12:32

תגיות: איציק רוכברגר, רמת השרון, פינוי בינוי, מאכערים

ראש עיריית רמת השרון איציק רוכברגר הורה אתמול (ב') על השעיית פרויקט פינוי-בינוי במתחם קריית הצעירים בעיר (מתחם השח"ל). שכבר עמד בפני הפקדה להתנגדויות אחרי שנים ארוכות שקודם בוועדות התכנון.

0 1

Recommend 1

0 1

חדשות חינוך וחברה

"השכנים לא ידעו על מה הם חתמו": יזמים מנצלים תושבים בתוכניות פינוי-בינוי

תושבים ברחבי הארץ מתארים שיטת פעולה דומה - יזמים פרטיים מקדמים התחדשות עירונית, והראשונים להיפגע הן אוכלוסיות חלשות: "מאכערים מנצלים את חוסר האונים"

שמור 27 346

05:38 08.07.2016

אור קשתי | עקוב באתר התראות במייל

מהי החתמה פוגענית?

- דו"ח משרד הרווחה מ-2016: "אלפי בקשות לסיוע בקשר

- להחתמות פוגעניות בתהליכי התחדשות עירונית"

- איומים, הבטחות שווא.

- בלי הבנת התוכן, קושי בשפה.

- בכפוף לקבלת תשלומים או הטבות.

- סחר בחתימות / עיכוב פרויקטים.



התקשרות הוגנת – מהי ולמה היא חשובה?

- משקפת את רצון הצדדים.
- נעשית מתוך הבנה והסכמה מלאה.
- ללא פגיעה בזכויות הצדדים.
- מסייעת למימוש מהיר ויעיל יותר של הפרויקט.

התחדשות עירונית: על התפר קניין – תכנון - חוזים

• המישור הקנייני:

- בעלות על מקרקעין מוגדרת כ-"זכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם" (סעיף 2 לחוק המקרקעין).
- זכותו של אדם להימנע מפגיעה במקרקעין שברשותו - חוק יסוד כבוד האדם וחירותו.

• המישור התכנוני:

- ביצוע בנייה כלשהי במקרקעין – מצריכה היתר.
- היתר ניתן בהתאם לחוק ובהתאם לתוכניות המתאר החלות על המקרקעין.

• המישור החוזי:

- חופש החוזים – תוכן החוזה יכול להיות כל מה שהצדדים הסכימו ביניהם (סעיף 24 לחוק החוזים).

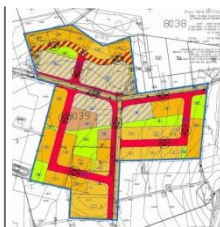
התחדשות עירונית: על התפר קניין – תכנון - חוזים

- כיצד המישורים השונים נפגשים בהתחדשות עירונית?
 - קניין – זכות התושבים להשתמש ולממש את הדירה והקרקע שבבעלותם.
 - תכנון – זכויות בנייה, הגבלות על השימוש בקניין, שיקולים ציבוריים.
 - חוזים – חופש להתקשרות מול היזם.
-
- איך זה משפיע על ההתקשרות?

התקשרות ביחס לסוג התכנית



ההליך הקנייני



ההליך התכנוני

**הסכמה של בעלי
הזכויות**

* נדרשת 100% הסכמה. 80% מהבעלים יכולים להגיש תביעה נזיקית נגד המסרבים.



**אישור תכנית בנן עיר
חדשה**

* ניתן לקדם ללא הסכמת הבעלים.

פינוי בינוי

**הסכמה של בעלי
הזכויות**

* נדרשת 100% הסכמה. רוב מיוחס של הבעלים (66% בחיזוק / 80% בהריסה ובנייה) יכולים לפנות למפקחת ולכפות הסכמה.



הוצאת היתר בניה

* נדרשת חתימת הבעלים על בקשה להיתר בנייה.

תמ"א 38

התארגנות תושבים ויחסים עם היזם

- **התארגנות והתקשרות הוגנת:**

- מכפיל כוח – התקשרות מאוזנת יותר.
- אחידות – פחות השפעה לגורמים מתווכים.
- ייעול – תהליכי החתמה מהירים יותר.

- **זהות היזם:**

- בחירה בין אפשרויות – מוקדם ככל שניתן, הובלת התהליך.
- בדיקת ניסיון ואיתנות פיננסית.
- מניעה של סחר בחתימות או תחרות בין גורמים יזמיים – מוביל להחתמות פוגעניות.
- האם יש זהות בין המחטים לבין המבצע?



הצעת 'חוק המארגנים'

הצעת חוק פינוי ובינוי (הסכמים לארגון עסקאות פינוי ובינוי) התשע"ו – 2016.*

- **מטרות החוק** – מניעת תופעות כגון כבילה ארוכת טווח, הסכמים לאקוניים וחתימה חפוזה.
- **הגדרות חדשות:**
 - 'הסכם לארגון עסקת פינוי-בינוי' – שיורי, כל מה שהוא לא עסקה סופית וכולל רכיב 'בלעדיות'.
 - מארגן – כל מי שעומד מאחורי הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי.
 - **חובת המארגן** – נאמנות, איסור על ניגוד עניינים.
 - **מינוי ממונה על פניות דיירים** – מוסמך לברר פניות תושבים, לתת אישור על פקיעת הסכם לארגון עסקה.
- **חובה לקיום אסיפה:**
 - הודעה מראש – לפחות 7 ימים.
 - נוכחות של לפחות 40% מבעלי הדירות.
 - לערוך פרוטוקול ולמסור אותו לבעלי הדירות.
 - חובה לתרגום פרוטוקול האסיפה וההסכם המוצע – בכפוף לבקשה של 30% מבעלי הדירות.

• * מבוסס על נוסח הצעת החוק מיום 28.2.17; ההצעה עברה קריאה ראשונה, עדיין לא מחייבת.

הצעת 'חוק המארגנים'

הצעת חוק פינוי ובינוי (הסכמים לארגון עסקאות פינוי ובינוי) התשע"ו – 2016.

- 'הסכם לארגון עסקת פינוי-בינוי' – שיעור, כל מה שהוא לא עסקה סופית:
- חובה למסור העתק מההסכם ואת פרוטוקול אסיפת הדיירים
- יצוין שהתמורה תקבע במסגרת עסקה פינוי-בינוי.
- התחייבות של המארגן לאתר יזם שיוכל לבצע את העסקה
- חובת נאמנות של המארגן לדיירים
- מועד חתימת ההסכם ותוקף ההסכם
- פרטי המארגן – שם, ת.ז, כתובת
- חובה להסביר לבעל דירה את מהות ההסכם והתוצאה המשפטית שנובעת ממנו.
- * מבוסס על נוסח הצעת החוק מיום 28.2.17; ההצעה עברה קריאה ראשונה, עדיין לא מחייבת.

הצעת 'חוק המארגנים'

הצעת חוק פינוי ובינוי (הסכמים לארגון עסקאות פינוי ובינוי) התשע"ו – 2016.

- בלעדיות מוגבלת בזמן (פינוי-בינוי):

6 חודשים

(עם 50% מבעלי דירות בבנין שבו עד 16 יח"ד / 40% בבנין של 17 יח"ד / 35% בבנין של 36 יח"ד ומעלה)



18 חודשים

(המארגן התקשר עם 2/3 מבעלי הדירות או היזם עם 50% מבעלי דירות בבנין שבו עד 16 יח"ד / 40% בבנין של 17 יח"ד / 35% בבנין של 36 יח"ד ומעלה)



שנתיים

(אם נקלטה תכנית בתוך שנתיים; שנה נוספת אם הופקדה להתנגדויות).



4 שנים

- חובת יידוע – המארגן יודיע בסיום כל שלב האם עמד ביעדים או לא.

* מבוסס על נוסח הצעת החוק מיום 28.2.17; ההצעה עברה קריאה ראשונה, עדיין לא מחייבת.

התחדשות עירונית: מערכת ההסכמים צעד אחר צעד

הסכמה עקרונית / טרום התקשרות ('הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית')

- לטובת מי – הנציגות, מארגן או עו"ד מטעם התושבים, מארגן, יזם.
- מטרה – בחינת פוטנציאל ראשוני, הגברת ודאות עבור היזם והרשויות.
- תכנים חשובים:
- הסמכה של עו"ד או מארגן מטעם התושבים.
- הגבלת תוקף בזמן.
- חובת נאמנות כלפי מי?
- הסדרת הנשיאה בתשלום.
- כפיפות החתימה על הסכם סופי להסכמה לתמורה, לתנאים ולזהות היזם.
- ס' 6א'. לחוק פינוי-בינוי(פיצויים): חובת גילוי כבר בפנייה ראשונה למי שמקבל או עתיד לקבל תמורה מהיזם.

התחדשות עירונית: מערכת ההסכמים צעד אחר צעד

הסכם סופי – מכר זכויות ('עסקת פינוי-בינוי')

- ייצוג על ידי עו"ד – חובה.
- מול מי – יזם הפרויקט (אחראי בין היתר על קידום התכנון).
- מטרה – עסקה סופית, מכירת זכויות של הבעלים בתמורה לשירותי הבנייה, השיפוץ וההרחבה.
- לו"ז מוגדר עם נקודות יציאה, תנאים מתלים.

תכנים נוספים: ערבויות, ביטוח, מנגנון בחירת דירות, מפרט מלא, זהות יועצים וכו'.

דגשים להתקשרות מוקדמת



בלעדיות NO-SHOP/ האם ומתי?

- הגבלה בזמן –
 - בשוק מקובל עד שנתיים.
 - משרד השיכון – ממליץ עד 18 חודש.
 - הצעת חוק 'המארגנים' – 6 חודשים למחצית החתימות, 18 חודשים לכ-66% מהחתימות. עד 4 שנים אם נקלטה תכנית במוסד התכנון.
- יפוי כח בלתי חוזר –
 - יפוי כח בלתי-חוזר – מתן הרשאה שאינה ניתנה לביטול!
 - לא במסגרת טרום התקשרות.
 - מתן הרשאה או יפוי כח כללי – לאחר התייעצות עם עו"ד.

דגשים להתקשרות מוקדמת

נושאים נוספים:

- כפוף להסכמה על תמורה מפורטת וחתימה על הסכם מכר זכויות.
- איסור העברה לאחר – מניעת 'סחר' בחתימות.
- אי חיוב כספי של הבעלים – ליזם, לעו"ד, מתווך ויועצים אחרים.
- הגבלת יכולת המו"מ.



ייצוג על ידי עו"ד

- **תפקיד עו"ד בעסקה** – הגנה על בעלי הדירות מפני מצבי סיכון – בדיקות קנייניות, כלכליות ותכנוניות מקדימות, עמידה בלוח"ז פיצוי על איחורים במימוש הפרויקט, פשיטת רגל, נקודות יציאה, ביטוח של הקבלן, קבלת מלוא התמורה וכו'.
- **כניסה לתהליך** – בשלב מוקדם ככל שניתן. חובה לפני התקשרות בהסכם סופי.
- **זהות עו"ד**: אופן הבחירה, עצמאות, מוניטין וניסיון.
- **אופן התשלום** – ע"י יזם, אפשרות לתשלום בשלבים או ע"ב הצלחה.
- **חובת נאמנות לתושבים**:
 - איסור על ייצוג יזם.
 - מערכת יחסים עו"ד – בעלים – יזם.
 - סיכום על שכ"ט בין יזם לבעלים, עו"ד לא חלק.
 - ראו [החלטת ועדת אתיקה](#);



מושגים חשובים נוספים

- **'דרישת הכתב':** הסכם מקרקעין חייב להיות בכתב (סעיף 8 לחוק המקרקעין והצעת חוק המארגנים).
- **הערת אזהרה** (סעיף 126 לחוק המקרקעין):
 - הערה על כך שבעל המקרקעים התחייב לעשות/להימנע מעסקה. מצריך הסכמה של הבעלים.
 - מחיקת הערת אזהרה – רק בהסכמת הזכאי או בצו בית משפט.
- **תנאי מתלה / תנאי מפסיק ('חוזה על תנאי'):**
 - החוזה מתבטל אם לא מתקיים 'התנאי המתלה' או אם מתקיים 'התנאי המפסיק'.
 - דוג' לתנאי מתלה:
 - חתימת כל בעלי הדירות על הסכם.
 - הכרזת הפרויקט כמתחם.
 - אישור תב"ע / קבלת היתר.

סדנה יישומית – ניתוח דוגמאות אמיתיות

קורס לתושבים – יקרית משה' רחובות