

# המדינה עושה סדר בפעילות היזמים בהתחדשות עירונית

תזכיר חוק שפירסמו משרדי המשפטים והבינוי נועד בין השאר למנוע סחבת בפרויקטים של פינוי-בינוי, ולהגביל את תוקף ההסכמים עם הדיירים לשלוש שנים אם הפרויקט לא יצא לפועל מנהל חברת בנייה: "החוק קובע הוראות ברורות, כדי שהדיירים לא יהיו שבוים של הזמן לנצח"



פרויקט פינוי-בינוי בראשון לציון צילום: קובי וולף / ניני

## רו סמולסקי

במשרדי המשפטים והבינוי מנסים לעשות סדר בתחום הפי-רוץ של התחדשות העירונית. משרד המשפטים פירסם השבוע תזכיר חוק "מארגני עסקות להי-תחדשות עירונית", במטרה לעגן בחוק תקנות המסדירות את מערכת היחסים בין מארגני עסקות לדיירים – ולהגן על זכויותיהם של בעלי הדירות.

לפי התזכיר, בהסכמים לפי-רויקטים מסוג תמ"א 38 ופינוי-בינוי יהיו חייבים להופיע תנאים מהותיים כמו התמורה שיקבל בעל הדירה והמועד הצפוי להשלמת הבנייה – שכיום אין חובה לצייןם. מארגני פרויקטים להתחדשות עירונית הם יזמים או מתווכים, חלקם מקצועיים וחלקם פחות, שפונים לבעלי דירות ומחתימים אותם על הסכמים שמחייבים אותם להתקשר עם בעסקת פינוי-בינוי. קידום החוק ננקט לאחר שבמספר לא מבוטל של מקרים נמצא כי "מא-כערים" יזמים החתימו דיירים על הסכמים מחייבים לייזום פרויקטים של פינוי-בינוי, ולאחר שלא הצליחו לקדם, לא איפשרו לדיירים להתקשר עם יזמים אחרים. מדי-בר כמה שמכונה "טרום-הסכם", שמייפה את הזמן לפעול לקידום תוכנית בנייה, וברוך כלל כולל גם התחייבות לבלעדיית עם הזמן לתקופה בלתי-מוגבלת. ואולם נקודות חשובות רבות אינן כלולות בהסכם, כמו האפשרות של הדיירים להשתחרר ממנו.

ה"מאכערים" מחתימים מספיק דיירים, כדי שיוכלו להתקשר עם יזם נדל"ן או חברת בנייה שתקדם עבורם את הפרויקט, ותמורת עבר-דמם גובים עמלה. ואולם מתברר כי בלא מעט מקרים הפרויקטים "נתקעים", ובעלי הדירות נותרים כבולים לזמן ולהסכם.

מציעי התזכיר מעוניינים לה-גביל את התקופה של טרום-הסכם ל-24 חודשים, ולהחייב את הזמן לעמוד באבני דרך של התקדמות הפרויקט. אי-עמידה באבני הדרך תביא לפקיעת ההתקשרות מוק-דם יותר. כמו כן, תינתן אפשרות להאריך את ההתקשרות בשנה נוספת, עד ל-36 חודשים ממועד החתימה עם בעל הדירה הראשון שחתם על ההסכם בבניין המשותף. עוד מוצע לאפשר יציאה מוק-קדמת מההסכם, אם שני שלישים

מבעלי הדירות שחתמו על הסכם טרום-ההתקשרות מעוניינים בכך. במקרה זה, כל בעל דירה יצטרך לשלם למארגן העסקה 5,000 שקל. על פי תזכיר החוק, בהסכמים כאלה נדרש פירוט של התנאים הבאים: התמורה שיקבל כל דייר והמועד הצפוי להשלמת הבנייה, קביעת אחריות להשלמת הבנייה בהתאם להסכם, התחייבות אישית של היום להעמדת ערבויות לבעל הדירה, יפויי כוח נוטריוני מטעם בעל הדירה ליום לפעולות הדרו-שות למימוש העסקה – כל זאת כדי למנוע חתימה חפוזה ולא אחראית על הסכמי טרום-ההתקשרות, מאחר שבמקרים רבים בעלי הדירות לא מודעים להשלכותיהם המשפטיות של נזכיר כי בפרויקטים רבים של התחדשות עירונית, בעלי הדירות נמנים עם אוכלוסיות מבוגרות או חלשות, ובלא מעט מקרים אינם מבינים את מהות ההתקשרות שע-ליה הם חותמים.

עוד עולה מהתזכיר כי תקופת ההתקשרות בין מארגן העסקה לכל הדיירים תתחיל ביום החתימה על הסכם טרום-ההתקשרות עם בעל הדירה הראשון. ממועד זה המארג-גן צריך להתקשר עם 50% מבעלי הדירות בבית משותף שבו עד 16 דירות, או עם 40% מבעלי הדירות בבניין שבו 17 דירות ויותר. בנר-סף, המארגן נדרש להגיש תוכנית לוועדה המקומית בתוך 18 חודשים. אם שני התנאים האלה מת-קיימים, יוארך תוקפו של ההסכם מ-24 ל-36 חודשים. אם לא הת-קיימו שני התנאים, בעלי הדירות רשאים לבטל את ההסכם – כאמור בתנאי ששני שלישים מהם מער-ניינים בכך, וכל אחד מהם ישלם למארגן 5,000 שקל.

## "הרבה עסקות מוקפאות"

עופר אנגל, סמנכ"ל חברת אנגלאינוסט התחדשות עירונית, אמר בתגובה לתזכיר החוק: "חוד-משמעות, צריך כזה חוק. הדיירים צריכים ודאות לגבי לוחות זמנים וקצב התקדמות הפרויקט. יש הר-בה מתווכים שמחתימים דיירים על עסקות של התחדשות עירונית, תמ"א 38 או פינוי-בינוי לתקופות בלתי מוגבלות. ויש יזמים שמ-חתימים מספיק דיירים, אבל לא מצליחים לקבל מחברה יזמית את דמי התיווך שהם רוצים, או את מה שהתחייבו לדיירים. כך הרבה עסי-

## לפרט, לזרז, ואפשר גם לבטל עיקרי תזכיר החוק

הסכם התקשרות חייב לכלול: התמורה לבעל הדירה, מועד סיום הבנייה, העמדת ערבויות לדייר, יפוי כוח נוטריוני של בעל הדירה ליום

מארגן העסקה צריך להתקשר עם 40%-50% מהדיירים (תלוי במספר הדירות בבניין) בתוך שישה חודשים

מארגן העסקה צריך להגיש תוכנית למוסדות התכנון בתוך 18 חודשים

תוקף ההתקשרות הוא לשנתיים, עם אפשרות להארכה בשנה

הדיירים יכולים לבטל את ההתקשרות עם המארגן, בתנאי שיש רוב של שני שלישים מבעלי הדירות ותמורת פיצוי של 5,000 שקל לדירה

הדיירים מוטלת האחריות לברוק מיהו היום שמציע עסקה, ולהסתייע באנשי מקצוע כדי לבחור יזם, ולא להתקשר עם מארגן עסקות. "אגב, מארגן עסקות זה לא מלה גסה, ובהחלט יכולים להיות שיעי-דיפו להתקשר עם כזה מארגן, שיי-קדיש זמן חשוב לקידום הפרויקט ויארגן את הדיירים לקראת הסכם עם יזם. כאן נכנס החוק לפעולה, וקובע הוראות ברורות, כדי שהי-דיירים לא יהיו שבוים שלו לנצח. אני מקווה שתופעת מארגני העסי-קות תצטמצם בזכות החוק".

גוגנהיים הוסיף כי "עסקות תמ"א 38 לא בהכרח נכנסות להי-גדרות של 'חוק מארגני עסקות', ויש מקום לשקול את הרחבת החוק. בנוסף, החוק מבקש הת-חייבות אישית של יזם, וצריך לשי-נות זאת, כי לא ברור מה זה אישי. חברות ציבוריות לא יכולות לתת התחייבות אישית".

קות מוקפאות, ומתחמים נתקעים בגלל הסכמי בלעדיות". לדברי אנגל, "קביעת קצב עבודה משפרת את היעילות והמחויבות של היום לקדם את הפרויקט. לוח הזמנים בתזכיר הוא ריאלי. הייתי משנה את המור-עד הקובע – במקום החתימה של הדייר הראשון, לקבוע שהמועד הוא כשיש שיעור מסוים של חר-תמים. צריך להתייחס גם להת-נגדויות ותהליכי תכנון. בתמ"א 38 אפשר לאשר פרויקט ב-36 חודשים, ובפינוי-בינוי מדובר ב-38 חודשים. בוועדה המחוזית. לרעתי הפרויקט הכי מהיר לקח חמש שנים משלב החתימות עד אישור התוכנית".

עומר גוגנהיים, מנהל חברת הבנייה אשדר בוטיק, אמר: "חוק שנועד להסדיר התנהלות ולמנוע כשלים הוא מבורך, אבל הוא לא יכול לעשות את כל העבודה. גם על