



סוף לסחבת: חוק חדש מאפשר לדיירים לצאת מעסקות פינוי-בינוי עם מאכערים

חוק מארגני עסקות להתחדשות עירונית ימנע מהיזמים לחייב את הדיירים להסכמים ארוכי טווח ויגביל את תוקפם ל-3 שנים, עם אפשרות יציאה מוקדמת

26 שמור

רז סמולסקי |
12:25 14.07.2015

משרד המשפטים פירסם השבוע את תזכיר חוק מארגני עסקות להתחדשות עירונית, שמטרתו לעגן את היחסים בין מארגני עסקות; אלו שמחתימים את הדיירים על הסכמי התקשרות, לבין הדיירים ולהגן על הזכויות של בעלי הדירות. החוק מציע לחייב פרטים מהותיים לעסקת פינוי-בינוי כמו התמורה שיקבל בעל הדירה, המועד הצפוי להשלמת העסקה ועוד.

החוק מקודם לאחר שבמספר לא מבוטל של מקרים נמצא כי מאכערים ויזמים החתימו דיירים על הסכמים המחייבים ליזום פרויקטים של פינוי-בינוי, ואולם אלו לא הצליחו לקדם אותם, אך לדיירים לא אפשרו למצוא יזמים חלופיים. זאת, משום שההתקשרות בין יזמים לבעלי דירות בפרויקטים של פינוי-בינוי היא בלתי מוסדרת ופרוצה. מארגני פרויקטים להתחדשות עירונית הם יזמים או מתווכים, חלקם מקצועיים מאוד וחלקם פחות.



צילום: אייל טואג

המארגנים פונים לבעלי דירות ומחתימים אותם על הסכמים שמחייבים אותם להתקשר עימם בעסקת פינוי-בינוי. ההסכמים המדוברים הם למעשה מה שמכונה "טרם הסכם", שמייפה את כוחו של היזם לפעול לקדם תוכנית בנייה, ובדרך כלל כולל גם התחייבות לבלעדיות עם אותו יזם לתקופות בלתי מוגבלות.

פרמטרים רבים אינם כלולים בהסכם, כמו למשל האפשרות של הדיירים להשתחרר ממנו. כך הם מארגנים רוב שמספיק להם כדי להתקשר עם יזם נדל"ן או חברת בנייה שתקדם עבורם את הפרויקט. תמורת עבודתם גובים המתווכים עמלה.

כתוצאה מכך, פרויקטים רבים נתקעו כי בעלי הדירות נותרים כבולים ליזם ולהסכם ולא יכולים להתקשר עם יזמים או מארגנים אחרים. מטרת החוק היא להגביל את משך התקופה של טרם הסכם מה לעד 24 חודשים, תוך שהיזם מתחייב לעמוד באבני דרך של התקדמות הפרויקט ואי-עמידה תוכל להביא לפקיעת ההתקשרות מוקדם יותר.

כמו כן ישנה אפשרות להאריך את ההתקשרות בשנה נוספת עד לתקופה מקסימלית בת 36 חודשים, ממועד החתימה עם בעל הדירה הראשון שחתם על ההסכם מבין בעלי הדירות בבניין המשותף. אפשרות יציאה מוקדמת נוספת מההסכם היא במידה ששני שלישי מבעלי הדירות שחתמו על הסכם טרם ההתקשרות מעוניינים לבטל את ההסכם ולשלם למארגן העסקה 5,000 שקל מכל בעל דירה. בתזכיר החוק נכתב כי תיחום תוקף החוזה יגן על הדיירים ומצד שני ייתן תמריץ למארגנים לפעול ביעילות ובזריזות לקידום הפרויקטים.

מערכות ישיבה יוקרתיות מאיטליה במבצע עד 50% הנחה!
ובנוסף, צ'ק ע"ס 1,000 לרכישת.

NICOLETTI
ניקולטי - מערכות ישיבה יוקרתיות מאיטליה
☎ 053-7931647



הצעות מיוחדות

PreviousNext



על פי החוק, בהסכמים אלו אמורה להיות מפורטת התמורה שיקבל כל דייר במסגרת העסקה והמועד הצפוי להשלמת הבנייה. יש לקבוע אחריות להשלמת הבנייה בהתאם להסכם; לקבל התחייבות אישית מטעם היזם להעמדת ערבויות לטובת בעל הדירה; ליצור יפוי כוח נוטרינוי מטעם בעל הדירה ליזם לביצוע פעולות הדרושות למימוש העסקה.

מטרת כל ההתייחסויות למנוע חתימה חפוזה ובלתי מודעת על הסכמי טרם התקשרות, כאשר במקרים רבים בעלי הדירות לא מודעים להשלכותיו המשפטיות. בפרויקטים רבים של התחדשות עירונית, בעלי הדירות נמנים בין אוכלוסיות מבוגרות או חלשות, שאינם מבינים את מהות ההתקשרות עליה הם חותמים.

החוק קובע כי תקופת ההתקשרות בין מארגן העסקה לכל הדיירים מתחילה ביום החתימה על הסכם טרם ההתקשרות עם בעל

הדירה הראשון. ממועד זה המארגן צריך להתקשר עם 50% מבעלי הדירות בבית משותף שבו עד 16 דירות או 40% מבעלי הדירות בבניין שבו 17 דירות ויותר.



פרסומת: יש לך זמן פנוי? בוא ותעשה מזה כסף <

Recommended by Outbrain

כתבות נוספות שעשויות לעניין אותך



נדל"ן

הממשלה
צפויה
לאשר
היום את



נדל"ן

התוכנית
לפתרון
משבר
הדיור



נדל"ן

אחרי
החתונה,
נשארים
לגור עם

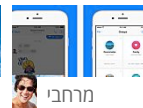


חדשות

צפו: למה
הצטלמנו
בעירום?
הספורטאים



מרחבי
הרשת



מרחבי
הרשת



מרחבי
הרשת



מרחבי
הרשת

מעריב

הסדר
הוגן
לשני
הצדדים:

Geektime

פייסבוק עובדת
על עוזרת
אישית חדשה
בשם

אלטש

האם
צפויה
תנופת
בניה

CITYR

מהי
אסטרטגיית
ההשקעה
בנדל"ן

בעלי מניות? אגרות חוב? אל תתנו
להחלטות בנוגע לכסף שלכם
להתקבל בלעדיכם! לחצו כאן
לפרטים נוספים

פרסומת



תגובות

הוסיפו תגובה

