

הצעת חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז–2017

הצעת חוק זו נדונה בכנסת בקריאה הראשונה ביום כ' באדר א' התשע"ו (29 בפברואר 2016), והועברה לוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – פיצול דירות) ובהצעת חוק בעניין תקופת לידה והורות.

ביום י"א באדר ב' התשע"ו (21 במרס 2016) החליטה הכנסת, בהתאם להוראות סעיף 83(ג), לפי הצעת ועדת הכנסת להעביר את הצעת החוק לוועדה המשותפת לוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – פיצול דירות) ובהצעת חוק בעניין תקופת לידה והורות, ולוועדת החוקה, חוק ומשפט.

הצעת החוק מוגשת – בצירוף הסתייגויות – לקריאה השנייה ולקריאה השלישית ביום י"ז באדר התשע"ז (15 במרס 2017).

להצעת החוק הוגשו בקשות רשות דיבור.

הצעת חוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית

מספר פנימי: 576941-1987
נספח מס' מ-1024/א'

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז–2017

הגדרות

1. בחוק זה –

"בית משותף", "בעל דירה", "דירה" ו"רכוש משותף" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (פיצויים);

"היתר בנייה" – היתר כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה;

"הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית" – הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי או הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק;

"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) הוא אינו עסקת פינוי ובינוי;

(2) הוא כולל, בין השאר, 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;

"הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק" – הסכם או מסמך אחר, שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקה לפי תכנית החיזוק לגבי הבית המשותף, ושמתיימים לגביו שני אלה:

(1) הוא אינו עסקה לפי תכנית החיזוק;

(2) הוא כולל, בין השאר, התחייבות של בעל הדירה שלא לנהל משא ומתן או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף או קידום עסקה לפי תכנית החיזוק בדרך אחרת, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט–1969¹;

"חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)" – חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח–2008²;

"חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" – חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו–2006³;

"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו–2016⁴;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965⁵;

"יזם" – מי שמתקשר עם בעל דירה בעסקת פינוי ובינוי או בעסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין;

"מארגן" – מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם כאמור;

"מוסד תכנון" ו"תכנית" – כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה;

"המועד הקובע" – המועד שבו נחתם ההסכם הראשון לארגון עסקת התחדשות עירונית בין המארגן ובין בעל דירה בבית המשותף;

"המינהלת העירונית" ו"הרשות להתחדשות עירונית" – כהגדרתן בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

"הממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית" – כמשמעותו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

"עסקה לפי תכנית החיזוק" – חוזה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פיו מתחייב בעל הדירה בבית המשותף למכור את זכויותיו בו, כולן או מקצתן, לצורך ביצוע עבודה ברכוש המשותף כאמור בסעיף 4, 5 או 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), שמצורף לו ייפוי כוח מבעל הדירה ליזם או לעורך דין מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכולל, בין השאר, את כל אלה:

(1) העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה;

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

² ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

³ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

⁴ ס"ח התשע"ו, עמ' 1234.

⁵ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

- (2) המועדים המרביים לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה או לסיום ביצוע העבודות בהתאם לחוזה ;
- (3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום ;
- (4) התחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה ;
- ”עסקת פינוי ובינוי” – כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים) ;
- ”תכנית החיזוק” – כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה).

2. כינוס בעלי הדירות בבית המשותף

(א) 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 ; בכינוס כאמור יפרט המארגן בפני בעלי הדירות את כל אלה :

- (1) מהות ההסכם ועיקריו ועיקרי חוק זה ;
- (2) אם הוא פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין ;
- (3) שכר הטרחה שישולם לו בעבור קידום עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, ככל שהוא ידוע באותו מועד ;
- (4) אם יש לו עניין אישי הנוגע לעסקה כאמור בסעיף 12 ;
- (5) אם בעל דירה בבית המשותף פועל מטעמו לשם קידום ההסכם עם שאר בעלי הדירות ;
- (6) מידע בדבר הרשות להתחדשות עירונית והממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית, לרבות דרכי הפנייה אליהם, וכן בדבר המינהלת העירונית הפועלת באזור שבו נמצא הבית המשותף, ככל שישנה ;
- (7) מידע בדבר האפשרות לדרוש את תרגום ההסכם לערבית, רוסית או אמהרית, כאמור בסעיף קטן (ה).

(ב) המארגן ייחשב כמי שמילא אחר חובת כינוס בעלי הדירות בבית משותף בהתקיים כל אלה :

(1) הוא הודיע לבעלי הדירות על דבר הכינוס ומועדו שבעה ימים לפחות בטרם המועד שנקבע;

(2) הודעה על מועד הכינוס הוצגה במקום בולט על גבי הבית המשותף או בתוכו;

(3) בכינוס השתתפו לפחות 40% מבעלי הדירות בבית המשותף; לעניין זה לא יובאו במניין הדירות בבית משותף דירות ציבוריות כהגדרתן בסעיף 9;

(4) נערך פרוטוקול לכינוס, הכולל את ציון מועד הכינוס, אשר נמסר לבעלי הדירות בבית המשותף.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב)(3), לעניין בית משותף שיש בו לפחות 17 דירות, ייחשב מארגן כמי שמילא אחר חובת כינוס בעלי הדירות, אף אם 40% מבעלי הדירות השתתפו בשני כינוסים כאמור במצטבר, ובלבד שבכינוס הראשון השתתפו לפחות 30% מבעלי הדירות ובכינוס השני השתתפו לפחות 20% מבעלי הדירות.

(ד) הודעה כאמור בסעיף קטן (ב)(1) ופרוטוקול כאמור בסעיף קטן (ב)(4) יישלחו לבעלי הדירות לפי מענם הידוע של בעלי הדירות.

(ה) בלי לגרוע מהוראות כל דין, דרשו זאת בכינוס לפחות 20% מבעלי הדירות בבית המשותף – יתורגם ההסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית לערבית, רוסית או אמהרית, לפי העניין.

(א) הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית יהיה בכתב ויפורטו בו, בין היתר, כל אלה:

3. צורתו ותוכנו של הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית

(1) פרטי המארגן, ובכלל זה שמו ומספר הזהות שלו, כתובת מקום משרדו או מקום מגוריו ודרכי יצירת קשר עמו, ואם הוא תאגיד – אף את הפרטים כאמור של המנהל הכללי של התאגיד;

(2) מועד חתימתו של ההסכם והמועד הקובע;

(3) הבהרה כי התמורה שיקבל בעל דירה תיקבע במסגרת עסקת הפינוי ובינוי או העסקה לפי תכנית החיזוק ולא במסגרת ההסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית;

(4) התחייבויותיו של המארגן כלפי בעלי הדירות, ובכלל זה התחייבות המארגן לביצוע פעולות לשם איתור יזם שיוכל לבצע את העסקה כאמור בפסקה (3), וכן לביצוע פעולות לשם התקשרות בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית עם יתר בעלי הדירות בבית המשותף; (5) התחייבות לפעול לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת כאמור בסעיף 11;

(6) אם המארגן פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין;

(7) אם יש לו עניין אישי הנוגע לעסקה כאמור בסעיף 12;

(8) הוראות סעיף 5 או 6, לפי העניין, בדבר תוקפו של ההסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית;

(9) דרכי הפנייה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית.

(ב) הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית שאינו בכתב או שאינו מכיל פירוט בדבר מועד חתימתו או המועד הקובע כאמור בסעיף קטן (א) – בטל;

(ג) בלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב), שר המשפטים, לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון, רשאי לקבוע הוראות לעניין תוכנו וצורתו של הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית או חלקים ממנו, לרבות לעניין מסמך לגילוי פרטים מהותיים בהסכם.

(א) טרם חתימה על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, יסביר המארגן לבעל הדירה את מהות ההסכם ועיקריו, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו.

(ב) עותק מן ההסכם יימסר לבעל הדירה, בצירוף פרוטוקול כינוס בעלי הדירות.

(א) הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי יעמוד בתוקפו שישה חודשים מהמועד הקובע, אולם בהתקיים אחד מאלה בתוך שישה חודשים מהמועד הקובע, יעמוד ההסכם בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע:

(1) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם לפחות 50% מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר;

4. הוראות נוספות לעניין הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית

5. תוקפו של הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי

(2) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם לפחות 40% מבעלי הדירות או עם לפחות 8 מבעלי הדירות, לפי הגבוהה, בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר ;

(3) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם לפחות 35% מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 36 דירות או יותר.

(ב) עמד ההסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע כאמור בסעיף קטן (א) והתקיים אחד מאלה בתוך התקופה האמורה, יעמוד ההסכם בתוקפו שנתיים מהמועד הקובע :

(1) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם שני שליש לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף ;

(2) היזם עמו התקשר המארגן, התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם בעלי הדירות בבית המשותף אשר לגביו נחתמו ההסכמים לארגון עסקת פינוי ובינוי, בשיעורים הנדרשים בסעיף קטן (א).

(ג) עמד ההסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי בתוקפו שנתיים מהמועד הקובע כאמור בסעיף קטן (ב) ונקלטה במוסד תכנון, בתוך שנתיים מהמועד הקובע, תכנית שמטרתה הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו, שהוגשה על ידי המארגן או מי מטעמו, יעמוד ההסכם בתוקפו עד תום ארבע שנים ממועד קליטת התכנית כאמור ; הוראות סעיף קטן זה יחולו רק לגבי תכנית כאמור הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר בנייה או היתר לשימוש לפיה בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או תכנית שתנאי להוצאת היתר בתחומה הוא אישורה של תכנית נוספת כאמור בסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה בלבד.

(ד) עמד ההסכם בתוקפו ארבע שנים ממועד קליטת התכנית כאמור בסעיף קטן (ג) והופקדה תכנית כאמור באותו סעיף קטן בתוך ארבע שנים ממועד קליטתה כאמור באותו סעיף קטן – יעמוד ההסכם בתוקפו עד תום חמש שנים ממועד קליטת התכנית.

6. תוקפו של הסכם לארגון עסקת לפי תכנית החיזוק

(א) הסכם לארגון עסקת לפי תכנית החיזוק יעמוד בתוקפו שישה חודשים מהמועד הקובע, אולם בהתקיים אחד מאלה בתוך שישה חודשים מהמועד הקובע, יעמוד ההסכם בתוקפו 12 חודשים מהמועד הקובע :

(1) המארגן התקשר בהסכם עם לפחות 50% מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר ;

(2) המארגן התקשר עם לפחות 40% מבעלי הדירות או עם לפחות 8 מבעלי הדירות, לפי הגבוה, בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר.

(ב) עמד ההסכם בתוקפו 12 חודשים מהמועד הקובע כאמור בסעיף קטן (א) והתקיים אחד מאלה בתוך התקופה האמורה, יעמוד ההסכם בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע:

(1) המארגן התקשר בהסכם עם לפחות ארבע חמישיות מבעלי הדירות בבית המשותף;

(2) היזם עמו התקשר המארגן התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם לפחות שליש מבעלי הדירות בבית המשותף אשר לגביו נחתמו ההסכמים לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק.

(ג) עמד ההסכם בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע כאמור בסעיף קטן (ב) ונקלטה בוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה שהוגשה על ידי המארגן או מי מטעמו בתוך התקופה האמורה – יעמוד ההסכם בתוקפו 24 חודשים מהמועד הקובע.

מארגן יודיע לבעלי הדירות בבית המשותף בתום כל אחד מן המועדים המפורטים בסעיף 5 או 6, לפי העניין, אם עמד בתנאים המפורטים באותו סעיף. 7. חובת הודעה על עמידה בשלבים

(א) נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או עסקת פינוי ובינוי ראשונה עם בעל דירה בבית המשותף ולא התקשר היזם עם הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות בעסקה כאמור בתוך שלוש שנים – לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, או חמש שנים – לעניין עסקת פינוי ובינוי, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, אף אם אינם צד לעסקה, להודיע ליזם בכתב כי הם אינם מעוניינים בעסקה, ומשהודיעו כאמור, רשאים בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה לבטלה בלי שיראו אותם כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם, והיזם יהיה זכאי לתשלום בהתאם להוראות שנקבעו לפי סעיף קטן (ב) בלבד; היתה העסקה מותנית בתנאי מתלה לעניין התקשרות עם הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות, יראו את התנאי כאילו לא התקיים במועדים האמורים; לעניין זה, "הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות" – כל אחד מאלה: 8. תוקפה של עסקת התחדשות עירונית

(1) לעניין עסקת פינוי ובינוי – רוב של שני שלישים מבין בעלי הדירות בבית המשותף;

(2) לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק – השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), או הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, והכל לפי העניין.

(ב) שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין תשלום ליזם שעסקה עמו בוטלה לפי הוראות סעיף קטן (א), בהתאם לשלבי התקדמותו בעסקה עד מועד ביטולה.

דירות ציבוריות 9. היו לכל היותר 40% מהדירות בבית המשותף דירות ציבוריות, יימנו השיעורים האמורים בסעיף 5, 6 או 8, לפי העניין, מתוך הדירות שאינן דירות ציבוריות בלבד; בסעיף זה –

”דירה ציבורית” – דירה שהיא בבעלות, בחכירה לדורות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי, לרבות דירה כאמור שהבעלות או החכירה בה משותפת לכמה חברות לדיור ציבורי;

”חברה לדיור ציבורי” – כהגדרתה בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ”ט–1998⁶;

פיצוי בשל פקיעת ההסכם 10. פקע הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית בשל הוראות סעיף 5 או 6, לא יהיה המארגן זכאי לפיצוי בשל פקיעת ההסכם מסיבה זו בלבד.

חובת הגינות וזהירות 11. (א) מארגן יפעל לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי או לעסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, שלשם ארגונה נועד ההסכם, לרבות אם הוא פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקה כאמור, ואם התבקש לכך ועל אף האמור בסעיף 13 – מידע בנוגע להתקשרות בעלי דירות אחרים בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית; מידע שהתבקש כאמור יימסר לבעל דירה במועד המוקדם ביותר האפשרי ולא יאוחר משבעה ימים ממועד הבקשה. (ב) מארגן יפעל במיומנות ובסבירות במילוי התחייבויותיו על פי הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית.

עניין אישי 12. מארגן לא יתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, הנוגע לעסקה כאמור שיש לו עניין אישי בה, אלא אם כן גילה לבעל הדירה את עניינו האישי כאמור וקיבל את הסכמתו לכך בכתב; בסעיף זה –

⁶ ס”ח התשנ”ט, עמ’ 2.

"עניין אישי", של מארגן – לרבות עניין אישי של קרובו או של גוף שהמארגן או קרובו הם בעלי שליטה בו ;

"קרוב" – בן זוג, הורה, הורה הורה, בן או בת ובני זוגם, אח או אחות וילדיהם, גיס, גיסה, דוד או דודה וילדיהם, חותן, חותנת, חס, חמות, חתן, כלה, נכד או נכדה וכל אדם אחר הסמוך על שולחנו של מארגן, וכן שותף, מעביד או עובד של מארגן כאמור ;

"בעל שליטה" – אחד מאלה : מנהל או עובד אחראי בגוף, וכל מי שיש לו חלק העולה על 5% בהון או בזכות לקבל רווחים של אותו גוף.

שמירת סודיות 13. מארגן שהגיע אליו מידע מבעל דירה או אדם מטעמו, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש אלא בהסכמת בעל הדירה, אלא אם כן הוא חייב לגלות לפי הוראות חוק זה או כל חיקוק אחר או לפי צו של בית משפט.

סייג לתחולת חוק 14. על אף האמור בכל דין, ארגון עסקת פינוי ובינוי או ארגון עסקה לפי תכנית החיזוק, ובכלל זה התקשרות עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, בתמורה, לא ייחשבו לתיווך במקרקעין כהגדרתו בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996⁷, והוראות החוק האמור לא יחולו על מארגן בביצוע הפעולות האמורות.

התניה – לטובת 15. התניה על ההוראות לפי חוק זה שאינה לטובת בעל דירה – בטלה. בעל דירה

פנייה לממונה 16. (א) לא מילא מארגן אחר הוראות חוק זה, ובכלל זה הוראות סעיפים 2 ו-3, ו-11 עד 13, רשאי מי שנפגע מאי קיום הוראות החוק האמורות לפנות לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית, לצורך בירור הפניה. בהתחדשות עירונית

(ב) על בירור כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

(ג) הממונה יהיה רשאי ליתן אישור לבעל דירה כי הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית פקע בשל אי עמידה בתנאים הקבועים בסעיף 5 או 6, לפי העניין.

⁷ ס"ח התשנ"ו, עמ' 70.

- ביצוע ותקנות 17. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו, וכן רשאי הוא, יחד עם שר הבינוי והשיכון, לקבוע בתקנות הוראות לעניין תקרת הפיצויים המוסכמים שישלם בעל דירה המבטל את ההסכם לפני תום תקופת תוקפו כאמור בסעיף 5 או 6, לפי העניין.
- תיקון חוק פינוי ובינוי (פיצויים) 18. בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006⁸, בסעיף 1, במקום ההגדרה "עסקת פינוי ובינוי" יבוא:
- "עסקת פינוי ובינוי" – חוזה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פי 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, שמצורף לו ייפוי כוח מבעל הדירה ליזם או לעורך דין מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכולל, בין השאר, את כל אלה:
- (1) העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה;
 - (2) המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחוזה;
 - (3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום;
 - (4) התחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה;"
- תקנות ראשונות 19. תקנות ראשונות לפי סעיף 8(ב) יותקנו בתוך שישה חודשים מיום פרסומו של חוק זה.
- תחולה 20. (א) הוראות חוק זה יחולו על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, עסקה לפי תכנית החיזוק ועסקת פינוי ובינוי שנחתמו מתום שלושה חודשים מיום פרסומו של חוק זה ואילך (להלן – יום התחילה).
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הוראות חוק זה, למעט סעיפים 2, 3, 4 ו-12, יחולו גם על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית שנחתם לפני יום פרסומו של חוק זה, אולם לעניין הסכם כאמור יהיה המועד הקובע תשעה חודשים מיום התחילה.

⁸ ס"ח התשס"ו, עמ' 171; התשע"ו, 1247.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), הוראות חוק זה יחולו גם על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית שנחתם מיום פרסומו של חוק זה ועד יום התחילה, אולם לעניין הסכם כאמור יהיה המועד הקובע שישה חודשים מיום התחילה.

הוראת מעבר 21. עד להתקנת תקנות כאמור בסעיף 8(ב), יהיה יזם שעסקה עמו בוטלה לפי הוראות סעיף 8(א), זכאי לתשלום עבור הוצאות סבירות שהוציא לשם קידום עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, בהתאם לשלבי התקדמותו בעסקה עד מועד ביטולה.

נספח מס' מ-1024/א'

הסתייגויות ובקשות רשות דיבור

להצעת חוק פינוי ובינוי (הסכמים לארגון עסקאות פינוי ובינוי), התשע"ז–2017

* הערה: אם תתקבל הסתייגות המצריכה זאת, ימוספרו יתר הוראות החוק ויתוקנו ההפניות אליהן בהתאם.

הסתייגויות

לסעיף 1

חבר הכנסת חיים ילין מציע:

1. בהגדרה "מארגן", במקום "מי שמתקשר" יבוא "מי שקיבל תעודה של מארגן מטעם הרשות להתחדשות עירונית, לאחר שנבדק ונמצא כי הוא מכיר את חוקי התכנון והבנייה ואת ההליכים התכנוניים הרלוונטיים וכי אין לו רישום פלילי והוא מתקשר".

חברי הכנסת יצחק הרצוג, ציפי לבני, שלי יחימוביץ', סתיו שפיר, איציק שמולי, עמר בר-לב, יחיאל חיליק בר, עמיר פרץ, מרב מיכאלי, איתן כבל, מנואל טרכטנברג, אראל מרגלית, מיקי רוזנטל, רייטל סויד, יואל חסון, זוהיר בהלול, איתן ברושי, מיכל בירן, נחמן שי, קסניה סבטלובה, איילת נחמיאס ורבין, יוסי יונה, איל בן ראובן ויעל כהן-פארן (להלן – קבוצת המחנה הציוני) מציעים:

2. בהגדרה "מארגן", בסופה יבוא "ושלא הורשע בעבירות שעניינן הפרת אמונים והונאה בתחום של הסכמים לארגון עסקאות".

חברי הכנסת תמר זנדברג, זהבה גלאון, אילן גילאון, עיסאווי פריג' ומיכל רוזין (להלן – קבוצת מרצ), קבוצת המחנה הציוני וחבר הכנסת חיים ילין מציעים:

3. בהגדרה "עסקה לפי תכנית החיזוק", אחרי פסקה (4) יבוא:
" (5) פתרון המגורים החלופיים המוצע, כל המידע וכל האפשרויות הנוגעות לתכנון הצפוי של הבית המשותף לרבות עלויות ההחזקה הצפויות."

לסעיף 2

חבר הכנסת חיים ילין מציע:

4. בסעיף קטן (א), אחרי פסקה (7) יבוא:
" (8) מידע בדבר אפשרות בעלי הדירות להתנגד לתכנית;
" (9) מידע אודות התחייבות המארגן לביצוע הליך תכנוני או להתחייבותו לפעול לארגון הדיירים בלבד."

קבוצת המחנה הציוני וקבוצת מרצ מציעות:

5. בסעיף קטן (ב)(3), הסיפה החל במילים "לעניין זה" – תימחק.

6. בסעיף קטן (ב), אחרי פסקה (4) יבוא:

"(5) המארגן ערך בירור צרכים חברתיים בבית המשותף לפני מועד הכינוס והציג את ממצאי הסקר בכינוס."

קבוצת המחנה הציוני מציעה:

7. בסעיף קטן (ב), בפסקה (4), בסופה יבוא "וכן את חתימותיהם של 40% מבעלי הדירות שנכחו בכינוס וחתימתו של נציג המינהל הקהילתי המקומי או נציג נבחר של ועד השכונה; המארגן יצטרך כתנאי להמשך עבודתו להפקיד מסמך זה ולקבל אישור מהגורם הרלוונטי ברשות להתחדשות עירונית כפי שיקבע בתקנות שר הבינוי והשיכון".

8. בסעיף קטן (ב), אחרי פסקה (4) יבוא:

"(5) המארגן הקשיב להצעות ובקשות הדיירים בכינוס, והבהיר להם את זכותם להיות מעורבים בתכנון."

קבוצת מרצ מציעה:

9. בסעיף קטן (ב), אחרי פסקה (4) יבוא:

"(5) המארגן העביר דיווח על קיום הכינוס לנציג מטעם הרשות המקומית שהוא אחד מאלה: נציג המינהל קהילתי או המינהלת העירונית או ועדת תכנון מקומית, על מנת שאלו יוכלו לבצע מיפוי של צרכי האוכלוסיות במתחם ולהפיץ לבעלי הדירות מידע בדבר זכויותיהם ונהלי ההתארגנות."

לחלופין:

בסעיף קטן (ב), אחרי פסקה (4) יבוא:

"(5) בכינוס נבחרה והוסמכה על ידי בעלי הדירות נציגות מטעמם שתעמוד בקשר רציף עם המארגן ותייצג את עמדת בעלי הדירות, צרכיהם ודרישותיהם בכל הנוגע לחתימה על הסכם טרום התקשרות."

לסעיף 3

אין הסתייגויות

לסעיף 4

קבוצת המחנה הציוני מציעה:

10. אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ג) כל החתמה של מארגן על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית תהיה בנוכחות של עובד מינהל קהילתי או נציג ועד נבחר של השכונה."

לסעיפים 4 עד 7

אין הסתייגויות

לסעיף 8

קבוצת מרצ מציעה:

11. סעיף קטן (ב) – יימחק.

לסעיף 9

קבוצת מרצ, קבוצת המחנה הציוני וחברת הכנסת אורלי לוי אבקסיס מציעים:

12. הסעיף – יימחק.

לסעיפים 10 עד 17

אין הסתייגויות

לסעיף 18

קבוצת מרצ וקבוצת המחנה הציוני מציעות:

13. בהגדרה "עסקת פינוי ובינוי" המוצעת, אחרי פסקה (4) יבוא:

"(5) את עקרונות התכנון, לרבות מספר הדירות ופרטים לגביהן, מספר הקומות, מספר המעליות, התאמה אקולוגית, אמצעים להפחתת עלויות תחזוקה והשטחים הפתוחים;
(6) הערכה של דמי ועד הבית הצפויים, לפי המדד הידוע בעת החתימה."

לסעיפים 19 עד 21

אין הסתייגויות

בקשות רשות דיבור

חברי הכנסת איימן עודה, מסעוד גנאים, גימאל זחאלקה, אחמד טיבי, עאידה תומא סלימאן, עבד אל חכים חאג' יחיא, חנין זועבי, דב חנין, טלב אבו עראר, יוסף ג'בארין, אוסאמה סעדי, עבדאללה אבו מערוף, יוליה מלינובסקי
