

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין  
רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה – התחדשות עירונית

תוכן ענינים

2	<a href="#">Go</a>	הגדרות	1 סעיף
3	<a href="#">Go</a>	כינוס בעלי הדירות בבית המשותף	2 סעיף
4	<a href="#">Go</a>	צורתו ותוכנו של הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית	3 סעיף
4	<a href="#">Go</a>	הוראות נוספות לעניין הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית	4 סעיף
4	<a href="#">Go</a>	תוקפו של הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי	5 סעיף
5	<a href="#">Go</a>	תוקפו של הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק	6 סעיף
5	<a href="#">Go</a>	חובת הודעה על עמידה בשלבים	7 סעיף
5	<a href="#">Go</a>	תוקפה של עסקת התחדשות עירונית	8 סעיף
6	<a href="#">Go</a>	דירות ציבוריות	9 סעיף
6	<a href="#">Go</a>	פיצוי בשל פקיעת ההסכם	10 סעיף
6	<a href="#">Go</a>	חובת הגינות וזהירות	11 סעיף
6	<a href="#">Go</a>	עניין אישי	12 סעיף
6	<a href="#">Go</a>	שמירת סודיות	13 סעיף
6	<a href="#">Go</a>	סייג לתחולת חוק המתווכים במקרקעין	14 סעיף
6	<a href="#">Go</a>	התניה לטובת בעל דירה	15 סעיף
6	<a href="#">Go</a>	פנייה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית	16 סעיף
6	<a href="#">Go</a>	ביצוע ותקנות	17 סעיף
7	<a href="#">Go</a>	תיקון חוק פינוי ובינוי	18 סעיף
7	<a href="#">Go</a>	תקנות ראשונות	19 סעיף
7	<a href="#">Go</a>	תחולה	20 סעיף
7	<a href="#">Go</a>	הוראת מעבר	21 סעיף

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017\*

1. בחוק זה –

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

"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, ושמתקיימים 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, ושמתקיימים 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-1969;

"חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)" – חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008;

"חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)" – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006;

"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2006;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

"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;

\* פורסם ס"ח תשע"ז מס' 2630 מיום 3.4.2017 עמ' 616 (ה"ח הממשלה תשע"ו מס' 1024 עמ' 672).

תוקן ס"ח תשע"ח מס' 2749 מיום 29.7.2018 עמ' 958 (ה"ח הממשלה תשע"ו מס' 1023 עמ' 568) – תיקון מס' 1 בסעיף 16 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), תשע"ח-2018; ר' סעיף 17 לענין תחילה, תחולה והוראות מעבר.

17. (א) תחילתו של חוק זה שלושה חודשים מיום פרסומו (להלן – יום התחילה).

"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 5 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;

(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 (עידוד מיזמי פינוי ובינוי);

(תיקון מס' 1)  
תשע"ח-2018

"תכנית החיזוק" – כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה).

2. (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 לפני בעלי הדירות את כל אלה:

כינוס בעלי הדירות  
בבית המשותף

(1) מהות ההסכם 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 40% לפחות 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 17 דירות לפחות,

ייחשב מארגן כמי שמילא אחר חובת כינוס בעלי הדירות, אף אם 40% מבעלי הדירות השתתפו בשני כינוסים כאמור במצטבר, ובלבד שבכינוס הראשון השתתפו 30% לפחות מבעלי הדירות ובכינוס השני השתתפו 20% לפחות 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 20% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף – יתורגם ההסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית לערבית, רוסית או אמהרית, לפי העניין.

3. (א) הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית יהיה בכתב ויפורט בו, בין השאר, כל אלה:

(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) התחייבותיו 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 שאר בעלי הדירות בבית המשותף;

(5) התחייבות לפעול לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגנות 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 ההסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית או חלקים ממנו, לרבות לעניין מסמך לגילוי פרטים מהותיים בהסכם.

4. (א) טרם חתימה על ההסכם 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.

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

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

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

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

(ב) עמד ההסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע כאמור

צורתו ותוכנו של  
הסכם לארגון עסקת  
התחדשות עירונית

הוראות נוספות לעניין  
הסכם לארגון עסקת  
התחדשות עירונית

תוקפו של ההסכם  
לארגון עסקת פינוי  
ובינוי

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 שלישים לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף;

(2) היזם שעמו 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 62(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. (א) הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק יעמוד בתוקפו שישה חודשים מהמועד הקובע, ואולם בהתקיים אחד מאלה בתוך שישה חודשים מהמועד הקובע, יעמוד ההסכם בתוקפו 12 חודשים מהמועד הקובע:

תוקפו של הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק

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

(2) המארגן התקשר עם 40% לפחות מבעלי הדירות או עם 8 מבעלי הדירות לפחות, 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 ארבע חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף;

(2) היזם שעמו התקשר המארגן התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם שלישי לפחות 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 36 חודשים מהמועד הקובע.

(תיקון מס' 1)  
תשע"ח-2018

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

חובת הודעה על עמידה בשלבים

8. (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 בעל 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:

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, והכול לפי העניין.

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

9. היו 40% לכל היותר 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 לדיוור ציבורי, לרבות דירה כאמור שהבעלות או החכירה בה משותפת לכמה חברות לדיוור ציבורי; "חברה לדיוור ציבורי" – כהגדרתה בחוק הדיוור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998.

דירות ציבוריות

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

פיצויי בשל פקיעת ההסכם

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 זום 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.

חובת הגינות והירות

(ב) מארגן יפעל במיומנות ובסבירות במילוי התחייבויותיו על פי הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית.

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 –

עניין אישי

"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, חם, 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.

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 לגלותו לפי הוראות חוק זה או כל חיקוק אחר או לפי צו של בית משפט.

שמירת סודיות

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 יחשבו לתיווך במקרקעין כהגדרתו בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996, והוראות החוק האמור לא יחולו על מארגן ביצוע הפעולות האמורות.

טיג לתחולת חוק המתווכים במקרקעין

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

התניה – לטובת בעל דירה

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 הפנייה.

פנייה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית

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

(ג) הממונה יהיה רשאי לתת אישור לבעל דירה כי הסכם לארגון עסקת התחדשות

עירונית פקע בשל אי-עמידה בתנאים הקבועים בסעיף 5 או 6, לפי העניין.

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.

18. בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, בסעיף 1, במקום ההגדרה "עסקת פינוי ובינוי" יבוא:

תיקון חוק פינוי ובינוי (פיצויים) – חס' 5

"עסקת פינוי ובינוי" – חוזה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פיו 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;".

19. תקנות ראשונות לפי סעיף 8(ב) יותקנו בתוך שישה חודשים מיום פרסומו של חוק זה.

תקנות ראשונות

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).

תחולה

(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, ואולם לעניין הסכם כאמור יהיה המועד הקובע תשעה חודשים מיום התחילה.

(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, ואולם לעניין הסכם כאמור יהיה המועד הקובע שישה חודשים מיום התחילה.

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

הוראת מעבר

איילת שקד  
שרת המשפטים

בנימין נתניהו  
ראש הממשלה

יולי יואל אדלשטיין  
יושב ראש הכנסת

ראובן ריבלין  
נשיא המדינה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)