

ניסיון ראוי, אך הדרך עוד ארוכה

חוק התמחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) - נועד לשחרר חסמים ולהגן על הדיירים מפני קבליי החתימות, אולם ספק אם חוק הוא זה שישחרר את העיכובים בפרויקטים של התחדשות עירונית | שורכי הדין אחד ללציק וגיא נעם



עו"ד עופר נעם | צילום: יח"צ



עו"ד גיא גובס | צילום: יח"צ

אבני דרך בעסקאות פינני ובינני

מטלה		תקופה
קיום אסיפה כללית בהשתתפות לפחות 40% מהדיירים	תנאי סף	חתימת הסכם אשר תוקפו ל-6 חודשים בלבד מהמועד הקובע. תינתן ארכה לתקופה של 6 חודשים נוספים בהתקיים התנאים.
בבניין של עד 16 דירות - החתמת לפחות 50% מהדיירים. בבניין של 17 דירות ומעלה - החתמת לפחות 40% מהדיירים.	חתימת הסכם אשר תוקפו ל-6 חודשים בלבד מהמועד הקובע. תינתן ארכה לתקופה של 6 חודשים נוספים בהתקיים התנאים.	ארכה נוספת של 6 חודשים (סה"כ 18 חודשים מהמועד הקובע)
המארגן החתים לפחות ארבע ממשיות מבעלי הדירות.	ארכה נוספת של 6 חודשים (סה"כ 18 חודשים מהמועד הקובע)	ארכה של 6 חודשים
הזים עמו התקשר המארגן התקשר עם שליש לפחות מבעלי הדירות.		הזים עמו התקשר המארגן התקשר עם שליש לפחות מבעלי הדירות.
הוגשה ונקלטה בקשה להיתר בניה בוועדה המקומית.		מתן ארכה של 6 חודשים נוספים (סה"כ 24 חודשים)

מטלה		תקופה
קיום אסיפה כללית בהשתתפות לפחות 40% מהדיירים	תנאי סף	חתימת הסכם אשר תוקפו ל-6 חודשים בלבד ממועד החתמת הדייר הראשון (להלן: "המועד הקובע"). תינתן ארכה לתקופה כוללת של 18 חודשים, באם יתקיימו התנאים דלהלן:
1. בבניין של עד 16 דירות - החתמת לפחות 50% מהדיירים. 2. בבניין הכולל 17 עד 35 דירות - החתמת לפחות 40% מהדיירים. 3. בבניין של 36 דירות ומעלה - החתמת לפחות 35% מהדיירים.	חתימת הסכם אשר תוקפו ל-6 חודשים בלבד ממועד החתמת הדייר הראשון (להלן: "המועד הקובע"). תינתן ארכה לתקופה כוללת של 18 חודשים, באם יתקיימו התנאים דלהלן:	ארכה נוספת של 6 חודשים (סה"כ 18-24 חודשים מהמועד הקובע)
המארגן החתים לפחות שני שליש מבעלי הדירות	ארכה נוספת של 6 חודשים (סה"כ 18-24 חודשים מהמועד הקובע)	ארכה של 6 חודשים
הזים עמו התקשר המארגן התקשר עם: בבניין של עד 16 דירות - החתמת לפחות 50% מהדיירים. בבניין של עד 17 עד 35 דירות - החתמת לפחות 40% מהדיירים. בבניין של 36 דירות ומעלה - החתמת לפחות 35% מהדיירים.	ארכה של 6 חודשים (סה"כ 18-24 חודשים מהמועד הקובע)	ארכה של 6 חודשים
הוגשה ונקלטה התכנית במוסד התכנון הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר בניה בלא צורך באישור תוכנית נוספת.	ארכה של 6 חודשים (סה"כ 18-24 חודשים מהמועד הקובע)	ארכה של 6 חודשים
הפקדת התוכנית להתנגדות.	ארכה של שנה נוספת (6 שנים מיום קליטת התוכנית ו-7 שנים מהמועד הקובע).	ארכה של 6 חודשים

אבני דרך בעסקאות תמ"א 38

הקורא ריכזנו את אלו כטבלה. חשוב לציין כי הועדה הורחבה את תחולת החוק גם על יזמים, אם כי בצורה מאוד מגוב-לת, באופן שמאפשר לרוב בעלי הדירות בבית המשותף לבטל את ההסכם עם הזים, זאת באם הזים לא הצליח כחלוף 3 שנים בעסקת תמ"א ו-5 שנים בעסקת פינני בינני, לחתום הסכמים עם הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות. פרט לכך ומשום מה, לא מוטלות על הזים, להבדיל מה-מארגן, מטלות נוספות ואבני דרך אשר אי עמי-דה בהם תשחרר את הדיירים מההשתקשרות עם הזים.

משום מה, לא מוטלות על הזים, להבדיל מהמארגן, מטלות נוספות ואבני דרך אשר אי עמידה בהם תשחרר את הדיירים מההתקשרות עם הזים

עוד ראוי לבקר את העובדה שהמהחוקק נמ-נע משום מה להגדיר מהן כשירותיות הנדרשות מ"מארגן" וזאת בדומה לחוקים אחרים אשר יוצרים קריטריונים רגולציה בנוגע לניהול עס-קת נח"ל" (ראה לדוגמה חוק המנהלים), ועל כן לכאורה, כל מאן דהוא חסר כל דע, ונסיין, ראשי לפנות לאוכלוסייה שהחלה היא אוכלוסייה מבר גרת תלשות, אשר לא בהכרח יש לה את היכולת לכתון את חוקת והניסיון של אותו מארגן.

כן יצוין שתחולתו של חלק מהחוק הינה רט-ראקטיבית וזאת ככל הנגע לסוגיית זכות הדיירים להשתחרר מהסכמים של עמדו באבני הדרך שצוינו כטבלה דלעיל. מאידך גיסא החלק האחר של החוק הוד בצורתו והכוננו של ההסכם תחולתו רק על הסכמים שיחתמו מיום 3.7.2017 ואילן.

עוד יוער כי חוקק אינו עוסק בעיכובים תכ-נוניים שאינם בשליטת המארגן, אשר כידוע הם החסם העיקרי בלוחות הזמנים הנדרשים לאישור תוכניות התחדשות עירונית והוצאת היתר בניה, ואין ספק כי גם בעניין זה על מחיר-קק לומר את דברו, ולקצוב את זמנם של היר-שיות לאישור תוכניות התחדשות עירונית, שכן לדעתנו זהו החסם העיקרי המעכב בניית עש-רות אלפי דירות ברחבי הארץ.

אין חולק כי כוונת המחוקק ליצור רגולציה בת-חום של מארגני התחדשות עירונית, שהינו פרדן להלוטין כיום מבורכת. אך בצד כוונת אלו נמצאו לא מעט סוגיות אשר טרם הסדרו בחוק זה ואשר יתכן שידשו התשובות נוספת של המחוקק.

משך טענם מתמחה בחומי נדלן והתחדשות עירונית

פני כחודש ימים פורסם ברשומות חוק ההתחדשות העירונית (הסכמים לארגון עסקאות) - הכינוי לו זכה חוק זה בצ-בור הינו חוק "המאבערים", והקונוטציה לחואר זה, מעידה ללא ספק על עמדתו של הציבור לח-פעת מארגני ההתחדשות העירונית, אשר יש אף שמכנים אותם "קבליי חתימות". מארגנים אלו מהווים לעיתים תכופות חסם משמעותי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית. בעוד שמלכת-חילה נועד החוק להסדיר את סוגיית מארגני פינני בינני בלבד, הרי שבפועל הורחבה תכולת החוק אף לפרויקטים של חזוק מבנים בהתאם לתמ"א 38. החוק אף חל בנושאים מצומצמים גם על יזמים.

חוקק למעשה קובע את התנאים בהם תתבטל חתימת דיירים על מסמכים היוצרים התחייבות משפטית מצדם כלפי מארגן העסקה, וזאת מקום בו אין התקדמות בתהליך התחדשות העירונית.

המערכות המחוקק כסוגיית הסכמי ארגון מהוות ניסיון חיובי לחלץ את אחד מ"הפקקים", בדרך החתמים של מאת אלפי המשפחות לה-גשים את חלומם ולקבל דירה חדשה תחת דיר-תם המיושנת והדלה.

אין חולק כי ראוי שאותם דיירים, אשר חת-מו במחמית רבה על התחייבויות שונות ומשור-נות כלפי מארגנים, וזקוקים להגנת המחוקק על מנת שאפשר להם להשתחרר מאחזת מארג-נים מסוימים, אשר רואים בהם כ"מטבע עובר לסוחר", ואינם סורחים לעשות דבר לקידום הפרויקט.

אשר על כן, דעתנו היא שרגולציה בתחום הינה בהחלט ניסיון ראוי של המחוקק לשחרר חסמים, אולם ספק אם חוק זה לכדו יביא את הישועה לאותם דיירים, שכן הדרך עוד ארוכה לעד זה.

נסקור בקצרה מספר נושאים עיקריים שמ-סדיר החוק:

● **שקופות** - טרם החתימה על ההסכם עם הדייר הראשון, נדרש המארגן לכנס אסיפה של כל בעלי הדירות בבית המשותף, אשר בה יחיו נוכחים לפחות 40% מבעלי הדירות. בנוסף נק-בע כי ההסכם יכולל בין היתר את כל הפרטים המהותיים בנוגע לעסקה וכלל זה את שמו של הזים בשמו פועל המארגן, התמורה שיקבלו הבעלים בגין דירתם, שכח"ט של המארגן, חת-חייבויותיו של המארגן כלפי הדיירים, וכן האם יש למארגן עניין אישי (כגון קירבה עם הזים או אחד מבעלי הדירות), ותרגום לאחת השפות המדוברות, השגורה אצל הדיירים. המארגן אף מחויב להסביר לבעל הדירה את מהות ההסכם ועיקריו וכן את התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו.

● **אבני דרך** - על מנת שהמארגן ישמר את ההס-כם עליו חתם עם הדיירים, עליו לעמוד באכ-ני דרך שהמחוקק הצבי בפניו, אשר מצביים לו משכונות גבוהות שעליו לדלל מעליותן ולנחות