

# דרך חדשה להתחדשות

הורדת אחוז ההסכמה, הקלה בתביעת דיירים  
סרבנים, הגבלת עברייני בנייה סחטנים. עשרה  
צעדים להסרת חסמים בהתחדשות עירונית

נוי ובינוי, ולהקל את אופן הגשת תוכנית מסוג זה. לאור האמור, מוצע לתקן את התקנות כך שיקבעו במפורש כי די ברוב מסוים מבין בעלי הדירות לשם הגשת תוכנית כאמור, ואין צורך בהסכמת 100% מהם, מה שמהווה מכשול ממש"י.

כל מי שעוסק בתחום ההתחדשות העירונית יודע שקיים קושי עצום בהשגת הסכמה מלאה של כל בעלי הדירות (במיוחד כאשר מדובר במספר רב של בעלי דירות בבניין).

"המלצת מנסחי המסמך חשובה מאוד", מדגיש עו"ד הלפרט, "הסכמה של 100% היא באמת לא ריאלית, וממילא אף יזם לא יסכים להשקיע זמן ומשאבים לקידום תוכנית, שלצורך אישורה בוועדות התכנון דרושה הסכמה של כל בעלי הדירות".

## 02 הרוב הדרוש

**גיוס הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות לביצוע פרויקט פינוי-בינוי:**

על פי הוראות החוק בנוי סחו הקיים, ביצוע פרויקט פינוי-בינוי מותנה בחתימת 80% מבלי הדירות במתחם על הסכם מול יזם.

אין חולק כי הרוב הקבוע בחוק גבוה מדי ומאפשר לבעלי דירות שאינם מעוניינים בביצוע הפרויקט או כאלה המעוניינים בו בתנאי שיקב"ל תמורה עודפת (סחטנים) לסכל את הפרויקט.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד המשפטים סבורים כי "הדרישה לרוב מבין בעלי הדירות לצורך הגשת תביעה נגד

## 01 100% הסכמה

**גיוס הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות להגשת תוכנית הריסה ובנייה שאיננה תוכנית פינוי-בינוי:**

ככלל, כדי להגיש תב"ע (תוכנית בניין עיר) נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות בבניינים המצויים במתחם שלגביו מקדמים את התב"ע.

כדי להקל על קידום תב"ע להריסה ובנייה מחדש במתחמים שהוכרזו כמתחמי פינוי ובינוי, קבע המחוקק שניתן יהיה לעשות זאת ברוב מופחת של 50% מבעלי הדירות בכל בניין שבמתחם (60%-ו) מבעלי הדירות בכלל (המתחם).

אלא שקיימים בניינים שלא ניתן לבצע בהם פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה), וגם לא פרויקט פינוי-בינוי (משום שהם אינם עומדים בתנאים להכרזה כמתחם פינוי-בינוי). לגבי בניינים כאלה יש צורך בהסכמתם של 100% מבעלי הדירות כדי לקדם תוכנית הריסה ובנייה. התוצאה היא שבמקרים כאלה מספיקה התנגדות של בעל דירה אחד בבניין כדי למנוע את הפרויקט כולו.

בעניין זה ממליצים הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד המשפטים לתקן את החוק כך שיאפשר להגיש תוכנית הריסה ובנייה ברוב מופחת גם במקרים בהם המתחם אינו עומד בהגדרת מתחם פינוי-בינוי.

כך נימקו מנסחי המסמך את המלצתם: "מטרתנו לקדם התחדשות עירונית במגוון דרכים, לאו דווקא בדרך של פירוק

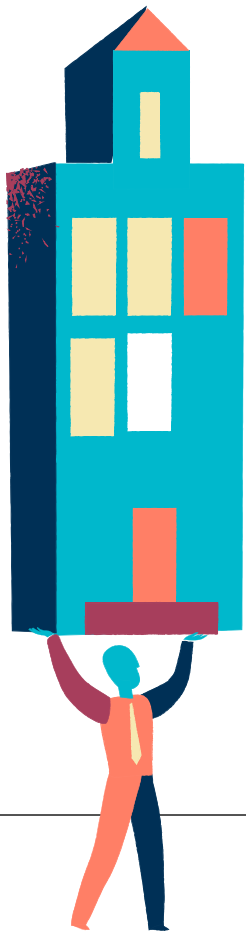
הלא חדש שפרויקטים רבים של התחדשות עירונית תקורים, למרות שהנושא הוגדר על ידי ממשלת ישראל כמטרה לאומית, ואף נקבע בתוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, שהוכנה על ידי המועצה הלאומית לכלכלה ואומצה על ידי ממשלת ישראל. כולם מסכימים שללא התחדשות עירונית בהיקפים גדולים, מדינת ישראל תעמוד בפני קושי תכנוני.

פריצת הדרך התרחשה באפריל אשתקד, אז פרסמו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד המשפטים מסמך ארוך ומפורט, שעניינו הסרת חסמים בהתחדשות עירונית. עיקרי המסמך הוגשו לאישור הכנסת בימים אלה במסגרת הצעת חוק, אבל החקיקה נעצרה עקב העדר ממשלה.

המסמך מסכם עבודת מטה ארוכה, שבוצעה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במעורבות גורמים רבים, לרבות משרד המשפטים, משרד האוצר, משרד הרווחה, מינהל התכנון, רמ"י ועוד. המסמך מציג רשימה (לא קצרה) של חסמים בהוצאה לפועל של פרויקטי התחדשות עירונית.

"קודם כל, חשוב לברך על העבודת הטובה שבוצעה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד המשפטים ועל המסקנות והפטרונות המוצגים במסמך", אומר עו"ד דן הלפרט, סגן יו"ר ועדת התחדשות עירונית ארצית של לשכת עורכי הדין, המייצג אלפי בעלי דירות במאות פרויקטים של תמ"א 38 ומתחמי פינוי-בינוי ברחבי הארץ.

בעזרת עו"ד הלפרט אנחנו מציגים 10 חסמים ופתרונות להסרתם, כפי שהועלו במסמך הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד המשפטים.



לגגות או לשטחים משותפים אחרים. מבצעי עבירות הבנייה מתנים לעיתים את הסכמתם לפרויקט בכך שהיזם יעניק להם תמורות בלתי סבירות, המהווה תוספת לשטח ולמצב הקיים, למרות שלא נבנה כדן.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד המשפטים מציעים לתקן את החוק כך שיקבע כי בעל דירה שמי שרוב לעסקה ושיבצע עבירת בנייה בדירה, לא ייספר במניין בעלי הדירות באותו בניין.

זאת ועוד, מציעים מנסחי המסמך, כי במסגרת חישוב התמורות יחשב מי שבנה שלא כדן כמי שמסרב סידור בלתי סביר לעסקה, והוא יקבל את חלקו בתמורות בהתעלם מעבירת הבנייה שביצע.

התיקון המוצע חיוני מאוד כדי להתמודד עם בעלי דירות שמתנים את הצטרפותם לפרויקט בקבלת תמורה עורפת, המתייחסת לבנייה הלא חוקית כאילו הייתה חוקית.

## 06 דירות בבעלות המדינה

**במתחמי פינוי-בינוי רבים מצויות דירות בבעלות או בניהול המדינה או הרשות המקומית.**

קידום הפרויקט מול חברות משכנות, שפועלות מטעם המדינה, מול רשויות מקומיות, מול האפוטרופוס הכללי וכדומה, נמשך זמן רב וכרוך בבירוקרטיה מסורבלת.

בעניין זה התקיימו ישיבות הצוות בהשתתפות נציגי האפוטרופוס הכללי והחברות לדיור ציבורי, וסוכם על מתווה לשיתוף פעולה יעיל יותר בטייפול בעסקאות התחדשות עירונית. הוכן נספח שינויים אחיד להסכמים עם החברות המשכנות, על מנת למנוע עיכובים.

## עו"ד דן הלפרט: "ראוי שהמחוקק יקדם חקיקה לסילוק החסמים הרבים המעכבים, מקשים ולעיתים אף מונעים דה פקטו את קידום של פרויקטי פינוי בינוי ברחבי הארץ"



צילום: יח"צ

הדרישה לחישוב השטח המשותף המורצמד לדירות. כלומר, החישוב יעשה על בסיס מספר הדירות וללא קשר לחלק ברכוש המשותף.

"זהו תיקון נכון", מסביר עו"ד הלפרט, "משום שלפי ההסדר החל כיום לא מספיק שיהיה רוב של מספר דירות התומך בפרויקט, אלא דרוש שאותן דירות יחזיקו גם בחלק גדול מאוד מהרוכוש המשותף, ובכך אין ממש צורך".

בעלי הדירות המסרבים, מחמירה יתר על המידה ואינה עולה בקנה אחד עם מדיניות הממשלה.

לפיכך מציעים מנסחי המסמך להפחית את הרוב הדרוש כך שיעמוד על 66% בלבד, כדי להקל על הגשת תביעה כנגד בעלי דירות המתנגדים לפרויקט מטעמים שאינם סבירים.

## 03 בלי רכוש משותף

**חישוב הרוב הדרוש לאישור פרויקט התחדשות עירונית:**

הרוב הדרוש לקידום פרויקט תמ"א 38 הוא 80% מבעלי הדירות, שלדירור תיהם מוצמדים 80% מהרכוש המשותף (הסדר דומה, עם מספרים שונים, קיים גם בפרויקטי פינוי-בינוי).

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד המשפטים סבורים כי ראוי שבחישוב הרוב הדרוש תימחק

## 04 מי רשאי לתבוע?

**הגשת תביעה כנגד דייר סרבן:**

כיום רשאים להגיש תביעה כנגד דייר סרבן רק בעלי הדירות האחרים בבניין או במתחם, והדבר מעלה לעיתים קושי. מנסחי המסמך סבורים כי יש לתקן את החוק כך שגם יזם הפרויקט יהא רשאי להגיש את התביעה כנגד הדייר הסרבן, ואפילו המדינה בעצמה תהא רשאית להגיש תביעה במקרים בהם היא מקדמת את הפרויקט וישנו אינטרס ציבורי משמעותי בהתחדשות עירונית.

## 05 עבירות בנייה

בעלי דירות במתחם התחדשות עירונית שביצעו עבירות בנייה: במתחמים רבים של התחדשות עירונית מתגלות תופעות של עבירות בנייה שבוצעו בבניינים הקיימים. למשל, דיירות שפוצלו, תוספות בנייה שנבנו ללא היתר, בעלי דירות שפלטו לחצרות או



## 07 מינוי שמאי הכלכלית של הצעת היזם לדיירים:

מינוי שמאי שיבחן את הכדאיות הכלכלית של הצעת היזם לדיירים:

לפי ההסדר הקבוע בחוק פינוי ובינוי, רשאים רוב של 66% מבעלי הדיירות במתחם לפנות למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולבקש למנות שמאי פינוי-בינוי, שיקבע האם העסקה שהוצעה להם כדאית מבחינה כלכלית.

ההסדר הקיים מאפשר את בחינת כלכליות הפרויקט עבור בעלי הדירות בשלב מאוחר יחסית, ולאחר שרבים מבעלי הדירות כבר התקשרו עם היזם בעסקה, או אז בחינת הכלכליות הופכת להיות בלתי רלוונטית.

מוצע לשנות את החוק ולקבוע כי ניתן יהיה למנות שמאי ברוב של 30% מבעלי הדירות בלבד. תיקון כאמור יאפשר מינוי שמאי בשלב מוקדם יותר. בעלי הדירות יוכלו לבחון בשלב התחלתי של המגעים מול היזם את ההצעה שהוגשה להם ולקבל החלטה מושכלת. עו"ד הלפרט מסביר כי עיקר הקושי בעניין זה נעוץ דווקא ברמה הפרקטית של מימון אותה חוות דעת שמאית. אם בעלי הדירות לא מסוגלים לממן את שכרו של השמאי, חשוב מאוד למצוא מקור תקציבי שיסייע בידי בעלי הדירות להיוועץ עם שמאי בתחילת הפרויקט, בטרם חתימה על הסכם מול היזם.

## 08 עיגון הבטוחות

מתן ערבויות שיגנו על בעלי הדיירות במקרה שהיזם פושט את הרגל:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד המשפטים ממליצים "לקבוע בחקיקה קוגנטית את הבטוחות שיש ליתן במסגרת עסקת פינוי ובינוי לבעלי דירות התמורה, במלוא

שווי דירת התמורה כולל מע"מ, וכן בטוחה להבטחת שכר הדירה שישולם להם בתקופת הבנייה".

הערבויות חשובות ביותר, כדי להגן על בעלי הדירות מפני קריסת היזם. דווקא נושא זה פרוץ ולא הוסדר עד היום בחקיקה.

"יש להצר על כך", ממשיך עו"ד הלפרט, "שדווקא נושא כה אקוטי לא מוצא מקום סביב שולחן הדיונים של המחוקק. נכון היה לקבוע בחקיקה ברורה מהן הבטוחות שעל כל יזם להעניק לבעלי הדירות בפרויקטי התחדשות עירונית. הנושא פרוץ ומסוכן וראוי לפעול לעיגון במסגרת חקיקה מבעוד מועד ובטרם יחול אירוע מצער, בו בעלי דירות ייקלעו למצב ביש משפטי, עד כדי איבוד חלק גדול משווי קניינם. יש לקבוע בחקיקה את מכלול הערבויות הדרושות בעסקה מסוג זה, לרבות ערבות חוק מכר בשווי הדירה החדשה, ערבות דמי שכירות, ערבות מיסים, ערבות בדק (לליקויי בנייה בדירות החדשות), ערבות רישום (לתיקון הטאבו בתום הפרויקט) וערבות היטל השבחה".

## 09 ניגודי עניינים

מניעת ניגוד עניינים בין עורך הדין המייצג את בעלי הדירות ובין היזם:

מנסחי המסמך מציעים לקבוע (יחד עם לשכת עורכי הדין) כללים למניעת ניגוד עניינים של עורך הדין. בין היתר ייקבע כי עורך הדין המייצג את בעלי הדירות יבחר על ידי בעלי הדירות ולא

על ידי היזם, שכר הטרחה לא ישולם ישירות על ידי היזם אלא ישולם לחשבון נאמנות וממנו לעורך הדין, עד להשלמת הפרויקט לא יוכל עורך הדין לתת שירותים משפטיים לאותו יזם, גם לא בפרויקט אחר.

## 10 החתמה פוגענית

הפעלת לחצים בלתי סבירים מצד יזמים על בעלי דירות:

בפני מנסחי המסמך הוצגה תופעה של ניצול בעלי דירות חלשים והפעלת פרקטיקות פסולות מצד יזמים, לרבות הפעלת לחץ על בעלי דירות לחתום על הסכם ללא שהם מיוצגים ולעיתים ללא שהם מודעים לפרטי העסקה. בעניין זה מציעים הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד המשפטים ליצור בדין עולה נזיקת ייחוד דית, ואף לבחון האם ראוי לקבוע לצידה מנגנון של פיצויים ללא הוכחת נזק. מנסחי המסמך ממליצים לקבוע מקרים מסוימים שיראו בהם החתמה פוגענית, למשל כאשר יזם מוסר לבעלי דירות מידע כוזב לגבי מספר המסכים כמיים לעסקה עד אותו שלב, או כאשר יזם מחתים בעלי דירות על מסמך שאינו מכיל פרטים בסיסיים, כגון זהות היזם ומועד חתימת ראשון בעלי הדיירות על ההסכם, או כאשר מופעל לחץ בלתי סביר על בעל דירה לחתום על ההסכם.

עו"ד רות סיני: "הבעייתיות הכי גדולה בפנינו בינוי היא העובדה שכל דייר יש לו אינטרס בהבאת יזם שהוא מכיר. הפתרון שיטת המכרז שמקנה לכל יזם להשתתף במכרז

