

"התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - אוקטובר 2024

התנהלות בעלי דירות מול מארגנים בהתחדשות עירונית

עיקרי החוק:

- חל על פרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38.
- מבחין בין הסכם ארגון ובין "עסקה מלאה".
- הסכם לארגון מקנה למארגן בלעדיות לתקופה מוגבלת וקובע את מחויבותו ואת מטלותיו.
- אם המארגן אינו עומד בלוחות הזמנים הקבועים בחוק ובמטלות, יפקע תוקף ההסכם.
- תינקט תחולה אקטיבית גם בהסכמים שנחתמו בעבר (בתוספת תקופת הסתגלות ללוחות הזמנים).
- על המארגן חלות חובת נאמנות לדיירים, גילוי עניין אישי ושמירת סודיות.
- החוק נוגע לבניין ולא למתחם.

ב-22 באוגוסט 2024, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, פרסמה הנחיה חדשה שמביאה לשינוי מהותי בתחום התחדשות עירונית בישראל – ההנחיה נועד לצמצם עלויות עודפות שעלולות להכביד על הפרויקטים ועל הקהילות המעורבות בהם.

בהנחיה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית קובעת לראשונה טווחי שכר מוגדרים למארגני פרויקטים, אשר לא מוסדרים בעבר בוק או בנהלים רשמיים. ההנחיה מגדירה טווחים ברורים לשכר המארגנים, בהתאם למידת המעורבות שלהם בפרויקט.

תהליך התחדשות עירונית מצריך שיתוף פעולה בין מספר רב של בעלי דירות, וביצוע פעולות לקידום הפרויקט, כגון בחירת יועצים לפרויקט (עורך דין מייצג, שמאי ומפקח) וכן בחירת יזם. לאלו השפעה רבה על טיב העסקה ועל התמורות שיקבלו בעלי הדירות.

בשל כך, לעיתים בוחרים בעלי הדירות, להתקשר עם אדם או חברה בעלי ניסיון בתחום, הידועים כ"מארגן", שיסייע להם בקידום הפרויקט. החוק קובע את התחייבויותיו של המארגן, דרכי הפעולה שלו וכן תוקף ההסכם.

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017 מבקש להסדיר את פעילות המארגנים של עסקות פינוי-בינוי ותמ"א 38.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יזמה את הצעת החוק וקידמה אותה עם משרד המשפטים, בעיקר כדי למנוע מצבים שבהם "קבלני חתימות" לא מקצועיים החתימו בעלי דירות על בלעדיות לפרק זמן בלתי מוגבל והבטיחו תמורות ללא בדיקה או גיבוי מקצועי; ובכך גרמו, לא אחת, לחוסר יכולת לממש פרויקטים בשל הבטחות אלה או בשל דרישה לתגמול כספי מופרז תמורת מכירת ההחלטות שבידיהם.

מנגד, בא החוק לעודד את פעילותם של מארגנים מקצועיים שתרומתם לעסקאות פינוי-בינוי ותמ"א 38 מבורכת, בכך שהם מגבשים את הדיירים לכדי קבוצה מלוכדת המגבשת יחד את רצונותיה ודרישותיה.

[התנהלות בעלי הדירות מול מארגני בהתחדשות עירונית](#)

[חוק התחדשות עירונית \(הסכמים לארגון עסקאות\), תשע"ז-2017](#)

[שכר מארגנים בפרויקטים של התחדשות עירונית](#)

קבלת קהל: א'-ג', ד'-ה' 08:00-16:30 | ב' 08:00-18:30

רחוב התנאים 1, טל' ליצירת קשר: 08-9425662, נייד: 050-7898023

מייל: minhelet@yavne.muni.il