



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



פרמים

המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה



ממושבה
למטרופולין

פיתח
תקווה

PETACH TIKVA

מארגנים

התחדשות עירונית

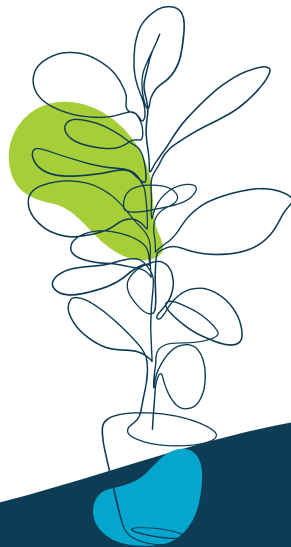


תחום ההתחדשות העירונית אינו דומה לכל עסקת נדל"ן אחרת. זו עסקה מורכבת עם הרבה חוסר ודאות, פרקי זמן ממושכים ופערי מידע גדולים בין הצדדים.

בשנים האחרונות הייתה התפתחות משמעותית בתחום התחדשות העירונית בישראל, כך שאחד מהגורמים המשפיעים בצורה משמעותית על האופן שבו הפרויקט יתנהל הוא מי שמארגן אותו.

המחוקק, אשר הבין את פערי הכוחות בין בעלי הזכויות למארגנים, ניסה לייצר אמות מידה בבחירת מארגן בכלל וקביעת השכר המגיע לו בפרט.

חוק המארגנים, הנקרא באופן רשמי 'חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)' וידוע גם בכינוי "חוק המאכערים", אושר ב-2017 מתוך כוונה להסדיר את ההסכמים בפרויקטים במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינו, בין בעלי הדירות לבין גורם כלשהו המלווה אותם לקראת חתימה על הסכם סופי לביצוע פרויקט מול יזם.





ברכת ראש העיר

העיר פתח תקווה אם המושבות הינה עיר ותיקה שהלכה ונבנתה סביב מרכז העיר הישן, השוק וכיכר העיר. ברבות השנים הלכה העיר וגדלה, תושבים רבים ביקשו לקבוע בה את מושבן ושכונות רבות קמו ברחבי העיר. העיר שהייתה מושבה חקלאית והיום היא העיר הרביעית בגודלה במדינת ישראל משלבת ישן מול חדש, מבנים ותיקים בעלי מורשת עומדים לצד מבנים חדשים, שכונות ותיקות לצד שכונות חדשות, כל אלה ועוד יוצרים את ייחודה של העיר.

האזורים הוותיקים בעיר זקוקים לשינוי ושיפור, והתחדשות עירונית הינה הכלי המרכזי בעזרתו הרשות מצליחה לחדש את האזורים הוותיקים והישנים, לחדש את חזות הבתים והשכונות, להעלות את ערך הדירות ולשפר באופן משמעותי את איכות חיי התושבים. ההתחדשות העירונית היא העתיד של העיר!

הפוטנציאל להתחדשות עירונית בעיר פתח תקווה באמצעות תוספת יחידות דיור הינו עצום ומוערך באלפי יחידות דיור באזור מרכז העיר. התחדשות עירונית זוכה להתייחסות רחבה בעיר, כלומר התחדשות הכוללת תוספת יחידות דיור בבניין קיים ושיפוצו במסגרת תמ"א 38, הריסת מבנה באופן מלא או חלקי והוספת יחידות דיור במסגרת תמ"א 38, וכן איתור שטחים גדולים או קטנים לבנייה או לתוספת, הכוללת בחלק מן המקרים הריסת מבנה קיים.

פתח תקווה מקדמת התחדשות עירונית שאינה למגורים וכן מקדמת בשום שכל את ההתחדשות העירונית, באופן המאפשר הגדלת מספר הדירות רק במקומות בהם נמצאו פתרונות לכל הנושאים הנגזרים מכך, כגון מקומות חניה, תשתיות מתאימות, הימצאות מוסדות חינוך ועוד.

מינהלת 'כרמים' להתחדשות עירונית מקדמת ביתר שאת התחדשות עירונית במרכז העיר, יוזמת פרויקטים שונים, מסייעת לתושבים, מנגישה את המידע החיוני ומנסה לאתר פתרונות לבעיות שעולות תוך מתן שירות איכותי לתושבי ותושבות העיר.

נמשיך בשנים הקרובות לקדם התחדשות עירונית על כל נגזרותיה בכל שכונות העיר הוותיקות כמו גם במרכז העיר.

בברכה,
רמי גרינברג
ראש העיר

חוק המארגנים

החוק להתחדשות עירונית

(הסכמים לארגון עסקאות) תשע"ז-2017 (להלן: "חוק המארגנים")

מיהו מארגן?

לשון החוק: "מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם כאמור";
(לפי ס' 1 לחוק)

ניתן לסווג את המארגנים למספר סוגים עיקריים, בהתאם להיקף וסוג הפעולות המבוצעות על ידם והגורם מטעמו הם פועלים:

מארגן חתימות

- איתור המתחם
- מסביר לבעלי הדירות על התהליך ומסייע בגיבוש הסכמות
- מארגן את בעלי הדירות לקראת התקשרות עם יזם
- בעסקת פינוי ובינוי (ללא פנייה למספר יזמים)

מארגן מכרז יזמים

- איתור המתחם ובדיקה ראשונית להיתכנות הפרויקט
- מסביר לבעלי הדירות על התהליך ומסייע בגיבוש הסכמות
- סיוע לנציגות בהכנה ופרסום של מכרז לבחירת יזם בין מספר מציעים

מארגן מלווה

- איתור המתחם ובדיקה ראשונית להיתכנות הפרויקט
- מסביר לבעלי הדירות על התהליך ומסייע בגיבוש הסכמות
- קידום תכנון לחידוש המתחם (אופציונלי)
- סיוע לנציגות הכנה ופרסום של מכרז לבחירת יזם
- מלווה את הפרויקט עד אכלוס

הרציונל העומד מאחורי חוק המארגנים

- להסדיר את ההסכמים בפרויקטים במסגרת תמ"א 38 או בפרויקטים של פינוי בינוי בין בעלי הדירות לבין המארגן.
- ללוות את הדיירים לקראת החתימה על הסכם סופי לביצוע פרויקט.
- הגדרה של לוחות זמנים להסכם כך שבעלי הדירות לא יהיו כבולים למארגן לשנים רבות מאוד ולעיתים ללא הגבלת זמן בכלל.
- החוק משליט סדר, מטיל על המארגנים חובת שקיפות, זהירות והגינות מול הדיירים.



דגשים שחשוב להכיר:

• פעולות לפני בחירת מארגן

פנייה למנהלת להתחדשות עירונית, בחירת נציגות מבעלי הדירות, כינוס מקדים לחתימת הסכם התקשרות ובחירת המארגן – חובה כי בכנס ישתתפו לכל הפחות 40% מבעלי הדירות ויצא פרוטוקול (ישנו נוסח הסכם מדף להתקשרות שהוציאה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שאותו ניתן למצוא באתר המינהלת).

• בחירת המארגן

- מומלץ כי בתהליך בחירת המארגן בעלי הדירות יוודאו כי למארגן הניסיון הבא:
- ניסיון בקידום פרויקטים עבור בעלי דירות מעבר לשלב איסוף החתימות.
- ניסיון בעבודה עם מספר יזמים בפרויקטים של התחדשות עירונית על מנת להבטיח שהמארגן אינו נוטה לבחירת יזם מסוים.
- עבור מארגן מלווה המקדם גם תכנון - ניסיון בקידום תוכניות התחדשות עירונית שאושרו או הופקדו בוועדות התכנון.





• התקשרות עם המארגן

- יש לחתום על הסכם מתן השירותים שייערך בכתב ויפרט את מלוא התחייבויות ותכולות העבודה של המארגן כלפי בעלי הדירות.
- יש להבין את מהות ההסכם והתוצאות המשפטיות וכן לבקש עותק מההסכם שחתמו עליו בעלי הדירות.

• שכר המארגן

- ידוע כי היזם משלם את שכרו של המארגן, כחלק מהוצאות העסקה על כן על בעלי הדירות להכיר, להסכים ולעגן את שכר המארגן כבר במעמד חתימת החוזה מולו מאחר והדבר עשוי להשפיע על רווחיות הפרויקט והתמורות שייתן היזם לבעלי הדירות.

• חובת ההגינות של מארגן

- מארגן לא יוכל לפעול באותו פרויקט הן כמארגן והן כעו"ד המייצג את בעלי הדירות.
- מארגן חייב לגלות לבעלי הדירות ככל שיש לו ניגוד עניינים בפרויקט או חשש לקיומו.
- מארגן חב חובת סודיות באשר למידע שמגיע אליו מבעלי הדירות.

שכר מארגנים:

פעילות המארגנים יכולה לסייע לבעלי הדירות בהתארגנות להליך ההתחדשות ולתרום רבות לקידומו, אך עם זאת, במצב הקיים, בו אין תעריפים מוגדרים בחוק או נהלים ממשלתיים לעניין זה, בעלי הדירות כמו גם היזמים מתמודדים עם מציאות שבה אין אחידות ובהירות בנושא.

בספטמבר 2024 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מפרסמת את השכר המומלץ למארגנים בפרויקטים של התחדשות עירונית, אותו ניתן לראות באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובאתר מינהלת כרמים. הרשות הממשלתית ממליצה לקבוע את השכר כסכום אחיד בגין כל דירה הכלולה בפרויקט שבעליה חתמו על הסכם ארגון וכי השכר יושלם למארגן על פי אבני דרך מוסכמות מראש בהתאם לתכולת העבודה.

עיריית פתח תקווה עידכנה את המדיניות להתחדשות עירונית ביוני 2024 בצירוף נספח מדיניות כלכלית ובה נוסף סעיף המתייחס לארגון דיירים. סעיף זה כאמור בכפוף להצגת נספח התחייבות היזם לשכר מארגן והצגת החוזה החתום ע"י היזם וכל הדיירים.

להלן התחשיב הכלכלי בדבר הוצאות על ארגון דיירים על פי המדיניות העירונית*:



הוצאות ארגון דיירים			
שכ"ט מצטבר	שכ"ט	שכ"ט ליח"ד	כמות יח"ד
180,000	180,000	15,000	1-12
330,000	150,000	12,500	13-24
490,000	160,000	10,000	25-40
810,000	320,000	8,000	41-80
1,230,000	420,000	6,000	81-150
		5,000	151 ואילך

*מפתח עלויות זה יבחן תקופתית ויעודכן במידת הצורך

תוקף הסכם ארגון בפרויקט התחדשות עירונית

להסכם ארגון יש תוקף מוגבל הקבוע בחוק, על פי חתימת הדייר הראשון (המועד הקובע) ובהתאם לאבני הדרך הבאות:

עסקת פינוי בינוי:

תוך 6 חודשים מהמועד הקובע

- החתמת 50% מבעלי הדירות על הסכם ארגון בבניין של עד 16 דירות, או:
 - 40% מבעלי הדירות בבניין של 17 דירות לפחות, או:
 - 35% מבעלי הדירות בבניין של 36 דירות לפחות
- הארכת תוקף ההסכם בעוד שנה**

תוך 18 חודשים מהמועד הקובע

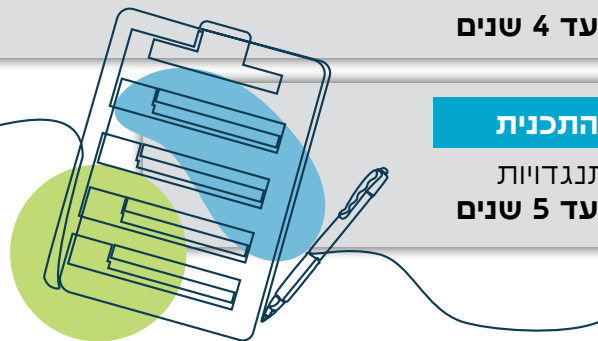
- החתמת 67% מבעלי הדירות על הסכם ארגון, או:
 - היזם עמו התקשר המארגן, התקשר עם בעלי הדירות בעסקת פינוי בינוי בשיעורים האמורים בפרק הזמן של 6 חודשים מהמועד הקובע.
- הארכת תוקף ההסכם בעוד חצי שנה**

תוך שנתיים מהמועד הקובע

- נקלטה במוסד התכנון תכנית פינוי ובינוי שהוגשה מטעם המארגן
- הארכת תוקף ההסכם עד 4 שנים**

תוך 4 שנים מקליטת התכנית

- הפקדת התכנית להתנגדויות
- הארכת תוקף ההסכם עד 5 שנים**



עסקת תמ"א 38 / התחדשות בניינית / חלופת שקד:

תוך 6 חודשים מהמועד הקובע

- החתמת 50% מבעלי הדירות על הסכם ארגון בבניין של עד 16 דירות, או:
- 40% או 8 מבעלי הדירות בבניין של 17 דירות לפחות, לפי הגבוה מביניהם

תוך 12 חודשים מהמועד הקובע

- החתמת 80% מבעלי הדירות על הסכם ארגון, או:
 - היזם שעמו התקשר המארגן, התקשר עם שלישי מבעלי הדירות לפחות
- הארכת תוקף ההסכם בעוד חצי שנה**

תוך 18 חודשים מהמועד הקובע

- נקלטה בוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה שהוגשה מטעם המארגן
- הארכת תוקף ההסכם בעוד שנה וחצי**

שימו לב:

הסכם הארגון עם מארגן אשר לא עמד באבן דרך קבועה בחוק, פוקע ללא צורך בנקיטת פעולה של בעלי הדירות. מארגן לא יהיה זכאי לתשלום בגין הסכם ארגון שפקע בשל חלוף המועדים להגעה לאבני הדרך שבחוק.

חשוב לזכור:

- לפני שמחליטים להשתחרר מהסכם מול מארגן צריך להבין את ההשלכות של מעשה מעין זה ולכן ההמלצה להתייעץ עם הגורמים הרלוונטיים.

- בעלי דירות הסבורים כי זכויותיהם הופרו, כי המארגן פעל בניגוד לכללים המפורטים או שהסכם הארגון עליו חתמו פקע והמארגן מסרב להכיר בכך, יוכלו לפנות בעניין לממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

לא חותמים לפני שמתיעצים עם המינהלת להתחדשות עירונית

חתימה על הסכם התחדשות במסגרת תמ"א 38 / התחדשות בניינית או הסכם פינוי-בינוי הינה החלטה משמעותיות ומשנה חיים.

כרמים, המנהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה הוקמה במטרה לסייע לתושבי העיר בקידום פרויקטים בהתחדשות עירונית, פינוי בינוי ועיבוי, תוך שמירה על זכויות בעלי הדירות ובעלי הנכסים.

אנו ערים לכך כי יזמים, מארגנים ועו"ד דיירים, מבקשים להחתים תושבים ובעלי נכסים על מסמכים והסכמים מסוגים שונים.

לפיכך אנו ממליצים לפנות למינהלת ולהתייעץ אתנו קודם חתימה על הסכם על מנת שנוכל לסייע לכם בשמירה על זכויותכם.

בנוסף נוכל לסייע לכם בהתארגנות, ליווי וקידום הפרוייקט באופן יעיל.

נשמח לסייע לכם:

info.cramim@ptikva.org.il • 03-5118811

בתיאום פגישה מראש ניתן להגיע למשרדי המינהלת בכתובת:

שפיגל 3 קומה 2, פתח תקווה

