

ביטול הסכמים

פינוי בינוי
תמ"א 38



ביטול הסכמים

פינוי בינוי ותמ"א 38

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.

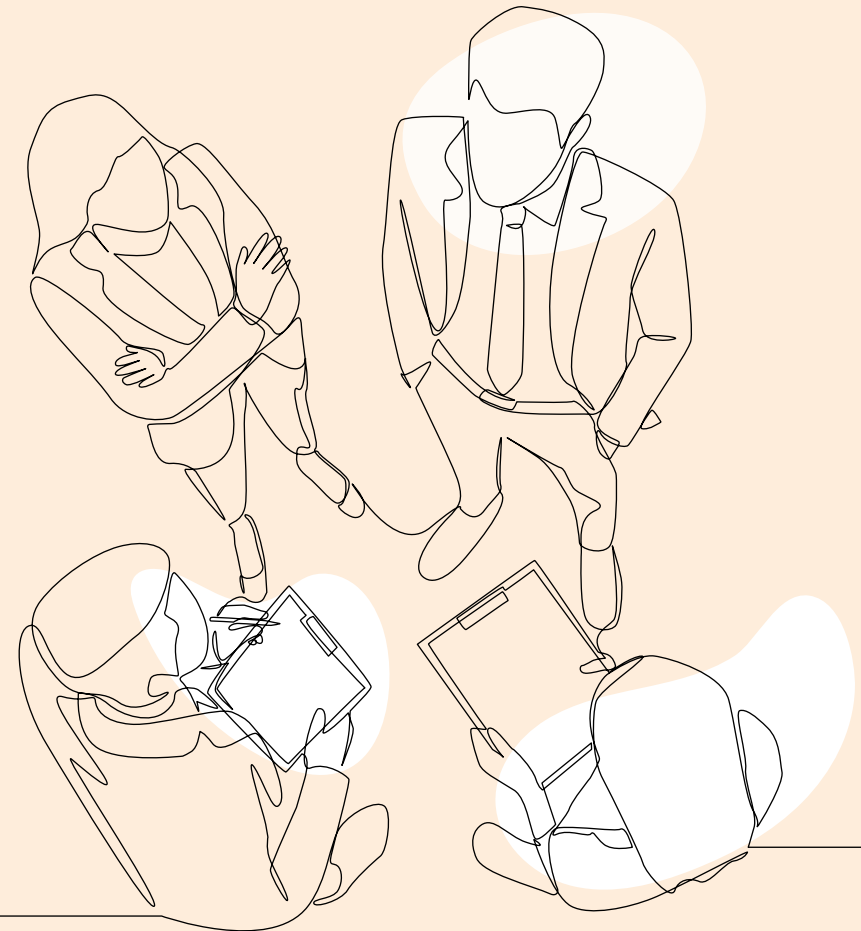
בשנים האחרונות הייתה התפתחות משמעותית בתחום התחדשות העירונית בישראל, כך שעשרות עסקאות לביצוע פרויקטים נחתמות מידי שבוע.

כתוצאה מכך קיימים פרויקטים רבים בהם נחתם הסכם אך הפרויקט "תקוע" מסיבות שונות, ובשל כך בעלי הזכויות נותרים "כבולים" בהסכמים עם יזם למשך שנים.

אשור אצא!

ביטול הסכם להתחדשות עירונית הוא מוצא אחרון, אליו מגיעים לאחר מיצוי כל האפשרויות להגיע לקידום העסקה. כדי להימנע מביטול עסקה אחרי שנים של עבודה והשקעה, כדאי מלכתחילה לפעול לגיבוש הסכמות רחבות בין בעלי הדירות ולהתקשר בעסקה עם יזם שנבחר בקפידה ושיש סיכוי גבוה שיוכל לעמוד בהתחייבויותיו.

המחוקק, אשר הבין את פערי הכוחות בין בעלי הזכויות ליזם והנזק שנגרם לצדדים בפרויקט ש"נתקע" הסדיר בחקיקה מיוחדת את המנגנון לביטול ההסכם שמטרתו להגן על בעלי הדירות ולאפשר להם "לחלץ את העגלה מהבוץ".



אפשרויות לבטל הסכם עסקת התחדשות עירונית:

1

ביטול עסקת פינוי ובינוי בשלב מקדמי - אי עמידה ב"תקנות הכינוס"

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 סעיף 1g

- חל על עסקת התחדשות עירונית פינוי בינוי או תמ"א 38.
- נחתמה עסקת פינוי ובינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף (בהתאם לתקנות) או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד לא חתמו על עסקאות כאמור 40% מבעלי הדירות בבית המשותף;
- הוחלט על ביטול עסקאות כאמור, תימסר על כך הודעה ליזם בכתב, ולא יראו את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם.

2

היעדר אחוז הסכמה נדרשת של בעלי הזכויות - בפינוי בינוי

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 סעיף 1d

- לא חתמו על הסכם פינוי בינוי עם היזם 50 אחוז מבעלי הזכויות תוך שנתיים ממועד החתימה הראשונה.
- לחילופין, לא חתמו 60% מבעלי הזכויות בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה.

אמל"א יזם:

ישנה הארכת זמנים - במידה ויש במתחם מעל 120 בעלי זכויות תהיה הארכה של שנה לזמנים לעיל.

היעדר אחוז הסכמה נדרשת של בעלי הזכויות - תמ"א 38

חוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

- היזם לא הגיע לחתימות של 50 אחוז מבעלי הזכויות תוך 18 חודשים מיום החתימה על העסקה הראשונה או היזם לא הגיע לרוב של שני שלישי מבעלי הדירות [שבבעלותם שני שלישי מהרכוש המשותף] תוך שלוש שנים מיום שנחתמה העסקה הראשונה כאמור.

3

היעדר התקדמות תכנונית: פינוי בינוי

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 סעיף 1d

היעדר התקדמות תכנונית - לא הוגשה תכנית מפורטת ע"י היזם תוך ארבע שנים וחצי מיום החתימה הראשונה על ההסכם.

לשון החוק:

(2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

אמל"א יזם:

הארכת זמנים - במידה ויש במתחם מעל 120 בעלי זכויות תהיה הארכה של שנה לזמנים לעיל.

תמ"א 38

חוק המקרקעין (חיזוק בתיים
משותפים מפני רעידות אדמה),
תשס"ח-2008

היעדר התקדמות תכנונית

לא הוגשה בקשה להיתר בנייה תוך שלוש וחצי שנים מיום החתימה הראשונה על ההסכם (סעיף 1ג5א)
(2).



מהו התהליך להשתחרר מעסקת התחדשות עירונית?

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006

ככל שהיזם לא עמד בתנאים הקבועים בחוק ובעלי הדירות החליטו לפעול בשל כך, עליהם לפעול בדרכים הבאות:

• בעלי הדירות ימסרו על כך הודעה בכתב ליזם, ושנמסרה ההודעה רשאי בעל דירה מאותו בית משותף שהתקשר בעסקת פינוי ובינוי לבטלה בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם,

לשון הסעיף - תוקפה של עסקת פינוי ובינוי

ד1. (ה)

"שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין תשלום ליזם שעסקה עימו בוטלה לפי הוראות סעיף זה".

שימושים!

לשם ביטול עסקה עם יזם עקב אי עמידה באבני הדרך בהסכם, יש לפעול בהליך שקבוע בחוק ולהודיע ליזם בכתב. אין חובה לפנות לממונה. בפנייה לממונה יש לציין את מהות הבקשה ולצרף מידע רלוונטי ואסמכתאות. הפנייה נעשית דרך אתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

• **פנייה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית**
חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 - תיקון 7

ב5. (א) הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לקבוע כי עסקת פינוי ובינוי בטלה, אם מצא כי בעל דירה חתם על עסקת פינוי ובינוי באחת מנסיבות אלה (החתמה פוגענית):

(1) בעל הדירה חתם על העסקה בשפה שאינה מובנת לו, בלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה המובנת לו;

(2) היזם או מי מטעמו ניצל, לשם החתימה, את מוגבלותו הרפואית, הנפשית או השכלית של בעל הדירה, והיזם או מי מטעמו ידע או היה עליו לדעת על קיומה של מוגבלות כאמור;

(3) היזם או מי מטעמו יצר מצג מטעה כלפי בעל הדירה, לשם ההתקשרות בעסקה, כי הוא נציג מטעם רשות ציבורית;

(4) היזם או מי מטעמו מסר לבעל הדירה מידע מטעה, לרבות מידע מטעה על מספר בעלי הדירות שהסכימו לעסקה עד ליום החתימה או מידע מטעה על תנאי העסקה שהוסכמו עם בעלי הדירות האחרים.



האם ניתן לבטל הסכמים להתחדשות עירונית שנחתמו לפני תיקוני החקיקה השונים?

המועד הקובע בחוק הוא יום פרסום החוק 18.11.2021

בהסכמים שנחתמו לפני החוק יום פרסום החוק מחליף את מועד חתימת הדייר הראשון.

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

