



הבית
להתחדשות
עירונית



TEL
AVIV
YAFU
עזרה ובצרון



ביטול עסקאות בהתחדשות עירונית



פברואר 2024



קיימים שני מסלולים להתחדשות עירונית:

פינוי בינוי

הריסת מתחם של 24 דירות לפחות ובנייתו מחדש. לכך נדרש אישור תכנית חדשה (תב"ע), מעבר הדיירים לדירות אחרות והריסת הבניינים הקיימים. כדי לקדם פרויקט של פינוי בינוי נדרש רוב של לפחות שני שלישי מבעלי כלל הדירות במתחם, בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף במתחם ויותר מ-50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף במתחם.



תמ"א 38

תכנית מאושרת, שמטרתה לחזק מבנים ישנים (שנבנו לפני 1980). לתכנית יש שני מתווים: במסלול חיזוק (תמ"א 38 / 1) מחזקים את הבניין הקיים, ללא הריסתו, באמצעות תוספת בנייה. במסלול הריסה (תמ"א 38 / 2) הבנין הישן נהרס, ונבנה בנין חדש ומשופר במקומו. בשני המסלולים נדרשת הסכמה של שני שלישי מבעלי הדירות.



ביטול הסכמים בהתחדשות עירונית

התחדשות עירונית היא תהליך מורכב, וכדי שיתקדם, נדרשת עבודה רבה וממושכת מצד **מארגן** ו/או **יזם**. למקרים בהם העבודה אינה נעשית או אינה מתקדמת, נקבעו בחוק בשנים האחרונות הוראות שמאפשרות לבעלי דירות לבטל הסכמים להתחדשות עירונית שנחתמו עם **יזמים/מארגנים**, בתנאים מסויימים אותם נפרט בהמשך. הוראות אלה נועדו למנוע מצב בו בעלי דירות ימצאו עצמם כבולים בהסכמים להתחדשות עירונית שלא מצליחים להתקדם לכדי מימוש הפרוייקט. במקרים יוצאי דופן אלו, ניתנת לדיירים אפשרות לבטל הסכם התחדשות עירונית ולקדם את הפרוייקט עם שותפים אחרים.

במידעון נסביר מהם התנאים ולוחות הזמנים לביטול הסכמים בהתחדשות עירונית, ומה נדרש מבעלי הדירות כדי לבטל הסכם.

חשוב לדעת !

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 בהחייבויותיו.

בהתחדשות עירונית ישנם שני סוגים עיקריים של הסכמים:

1 הסכם לארגון עסקה - זהו הסכם ביניים עם גורם מארגן לקידום הפרוייקט. הסכם לארגון עסקה קיים בחלק מהפרוייקטים בינוי או לתמ"א.

1



2 הסכם בין בעלי הדירות ליזם - הסכם לביצוע עסקת ההתחדשות העירונית. הסכם זה כולל את מכלול ההתחייבויות של היזם לביצוע הפרוייקט.

2



בקריאת המידעון חשוב לשים לב לאיזה סוג של הסכם מתייחסת ההנחיה

הסכם לארגון עסקה

מוכר גם כהסכם Non shop. הסכם ארגון הוא התחייבות של בעל דירה לא לנהל משא ומתן או להתקשר בכל הסכם אחר בענין ארגון בעלי הדירות בבניין או קידום עסקת פינוי בינוי או תמ"א 38. הסכם זה חוסה תחת הוראות החוק הקובע את חובות וזכויות הצדדים.

הסכם לארגון עסקה הוא שלב ביניים לקידום פרויקט התחדשות עירונית. הסכם זה אינו עסקה לביצוע התחדשות עירונית, אלא עסקה בה המארגן מתחייב לגייס את הסכמת שאר בעלי הדירות ולקדם את הפרוייקט לקראת עסקת התחדשות עירונית מול יזם. המארגן יכול להיות כל אדם, כולל בעל דירה בבניין (בכפוף לכללים של שקיפות והגינות). כדאי להתקשר עם מארגנים שיש להם ותק וניסיון מוכח בקידום עסקאות להתחדשות עירונית.

*המועד הקובע בהסכמים לארגון עסקה - מועד חתימת ההסכם הראשון לארגון עסקת פינוי בינוי או תמ"א 38 בין מארגן לבין בעל דירה בבניין.

ביטול הסכם לארגון עסקה בשל אי עמידה בדרישות החוק

הסכם ארגון עסקה חייב להיות בכתב.



בהסכם לארגון עסקה חייב להיות פירוט של שני מועדים:

1 מועד חתימת בעל הדירה הספציפי על ההסכם;

1

2 המועד הקובע (מועד חתימת בעל דירה ראשון על העסקה).

2



להסכם שאין בו פרוט של שני המועדים האלו ו/או שאינו בכתב אין תוקף והוא בטל. לפי החוק אין צורך לפנות במקרה כזה לבית המשפט כדי להוכיח את ביטול ההסכם. מומלץ להודיע בכתב למארגן כי ההסכם בטל כדי למנוע קשיים וחוסר הסכמה בהמשך.

הקשר בין תוקף הסכם לארגון עסקה בפרוייקט פינוי בינוי לבין עמידה בלוחות זמנים

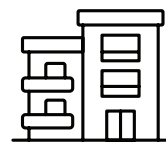
הסכם לארגון עסקה בפרוייקט פינוי בינוי תקף לשישה חודשים. החוק קובע פרקי זמן לאורך ההסכם, שבמהלכם המארגן צריך לעשות פעולות מסוימות לקידום הפרוייקט. אם הוא עמד ביעדים במהלך פרק הזמן המוגדר, תוקף ההסכם מתארך. אם המארגן לא הצליח לעמוד ביעדים, פג תוקף הסכם הארגון.



יעד ראשון: בתוך 6 חודשים מחתימת דייר ראשון ("המועד הקובע") - על המארגן להחתים בעלי דירות נוספים על הסכם הארגון:

50% מבעלי הדירות

בבית משותף שבו עד 16 דירות



40% מבעלי הדירות או 8 מבעלי הדירות, לפי הגבוה

בבית משותף שבו עד 35-17 דירות



35% מבעלי הדירות

בבית משותף שבו 36 דירות



← אם המארגן עמד ביעד ההחתמה הראשון - הסכם הארגון תקף ל- 18 חודשים מהמועד הקובע.
← אם המארגן לא עמד ביעד ההחתמה - פג התוקף של ההסכם.
← אם המארגן עמד ביעד ממשיכים ליעד השני.

יעד שני: בתוך 18 חודשים מחתימת דייר ראשון ("המועד הקובע") - ובתנאי שעמד ביעד הראשון - על המארגן להחתים בעלי דירות נוספים על הסכם הארגון:

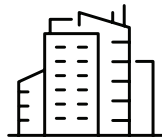
המארגן התקשר בהסכם עם שני שלישי לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, או - היזם שאיתו התקשר המארגן, התקשר בהסכם עם 50% מבעלי הדירות בבית משותף שבו עד 16 דירות



היזם שאיתו התקשר המארגן, התקשר בהסכם עם 40% מבעלי הדירות או 8 מבעלי הדירות, לפי הגבוה בבית משותף שבו 17 עד 35 דירות



היזם שאיתו התקשר המארגן, התקשר בהסכם עם 35% מבעלי הדירות בבית משותף שבו 36 דירות ומעלה



← אם המארגן עמד ביעד ההחתמה השני - הסכם הארגון תקף 24 חודשים מהמועד הקובע.
← אם המארגן לא עמד ביעד - פג תוקף ההסכם.
← אם המארגן עמד ביעד ממשיכים ליעד השלישי.

יעד שלישי: בתוך 24 חודשים מהמועד הקובע ובתנאי שעמד ביעד השני -

נקלטה בוועדת תכנון תכנית שהוכנה על ידי המארגן או מטעמו.

המשמעות - המארגן גייס ומימן אנשי מקצוע לתכנון הפרויקט, נעשתה בחינת היתכנות כלכלית ועבודה מול מחלקת תכנון עירונית ועוד

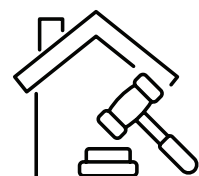


← אם המארגן עמד ביעד השלישי, הסכם הארגון יעמוד בתוקפו עד 4 שנים ממועד קליטת התכנית.
← אם המארגן לא עמד ביעד - פג תוקף ההסכם.
← אם המארגן עמד ביעד ממשיכים ליעד הרביעי.

יעד רביעי: בתוך ארבע שנים ממועד קליטת התכנית -

התכנית הופקדה להתנגדויות.

המשמעות - התכנית עברה בחינה מקצועית של צוות התכנון ולרוב גם סדרת תיקונים והיא בשלה לאישור, בכפוף לשמיעת התנגדויות הציבור



← אם המארגן עמד ביעד הרביעי, הסכם הארגון תקף ל- 5 שנים ממועד קליטת התכנית.
לאחר חמש שנים ממועד קליטת התכנית תם תוקף הסכם הארגון

ביטול הסכם לארגון עסקת תמ"א 38 ולוחות הזמנים לקידום הפרוייקט

הסכם לארגון עסקה בפרוייקט תמ"א 38 תקף לשישה חודשים. החוק קובע פרקי זמן לאורך ההסכם, שבמהלכם המארגן צריך לעשות פעולות מסויימות לקידום הפרוייקט. אם הוא עמד ביעדים במהלך פרק הזמן המוגדר, תוקף ההסכם מתארך. אם המארגן לא הצליח לעמוד ביעדים, פג תוקף הסכם הארגון.



יעד ראשון: בתוך שישה חודשים מחתימת בעל דירה ראשון -

המארגן התקשר בהסכם עם 50% מבעלי דירות
בבית משותף שבו עד 16 דירות



המארגן התקשר עם 40% לפחות מבעלי הדירות או עם 8 מבעלי הדירות, לפי הגבוה
בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר



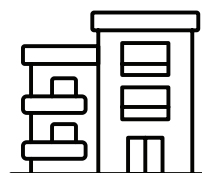
- ← אם המארגן עמד ביעד הראשון, הסכם הארגון תקף ל- 18 חודשים מהמועד הקובע.
- ← אם המארגן לא עמד ביעד - פג תוקף ההסכם.
- ← אם המארגן עמד ביעד ממשיכים ליעד השני.

יעד שני: בתוך 12 חודשים מחתימת בעל דירה ראשון -

המארגן התקשר בהסכם עם 80% לפחות מבעלי דירות
בבית המשותף



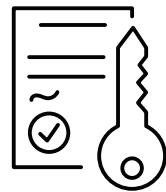
היזם שאיתו התקשר המארגן, התקשר בעסקת תמ"א 38 עם שלישי לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף



- ← אם המארגן עמד ביעד השני, הסכם הארגון תקף ל- 18 חודשים מהמועד הקובע.
- ← אם המארגן לא עמד ביעד - פג תוקף ההסכם.
- ← אם המארגן עמד ביעד ממשיכים ליעד השלישי.

יעד שלישי: בתוך 18 חודשים מחתימת בעל דירה ראשון -

נקלטה בוועדה המקומית בקשה להיתר בניה
(שהוגשה ע"י המארגן או מי מטעמו)



← אם המארגן עמד ביעד השלישי, הסכם הארגון תקף 36 חודשים מהמועד הקובע.

שימו לב

מארגן אינו זכאי לפיצוי בשל פקיעת תוקף ההסכם ארגון לפינוי בינוי או לתמ"א 38 במקרה שתוקף ההסכם פג כיוון שהמארגן לא עמד ביעדים בלוחות הזמנים שהחוק קובע.

האם ניתן לבטל הסכמי ארגון עסקה שנחתמו לפני חוק המארגנים?

חוק המארגנים שפורסם באפריל 2017 חל במגבלות הבאות:

הסכמים שנחתמו לפני אפריל 2017 -
החוק חל, והמועד הקובע כיום חתימת דייר ראשון הוא 3.4.2018.

הסכמים שנחתמו מאפריל עד יולי 2017 -
החוק חל והמועד הקובע כיום חתימת דייר ראשון הוא 3.1.2018.



עסקת התחדשות עירונית

הסכם בין היזם ובין בעלי הדירות שמפרט את מכלול ההיבטים הנוגעים לפרוייקט. בהסכם זה מתחייב היזם להרוס את הדירות הקיימות ולבנות חדשות במקומן או במקרה של תמ"א 38/1 לחזק את הבניין ולבנות תוספות לדירות הקיימות.

ביטול הסכם עסקת התחדשות עירונית בשל אי עמידה בדרישות סף להסכם

לפני החתמת בעלי דירות על עסקת התחדשות עירונית, היזם חייב לבצע את הדברים הבאים:

כינוס בעלי דירות - מפגש עם היזם שמטרתו היכרות משותפת והצגת סוג העסקה שהיזם מציע. ישנם כללים ודרישות לכינוס בעלי הדירות: מועדים, היקף המשתתפים, הפרטים שיש להציג בפני בעלי הדירות ועוד.



מסירת מסמך עיקרי הצעה לבעלי הדירות - מסמך שמפרט את עיקרי ההצעה של היזם לבעלי הדירות, את התמורות שיקבלו הדיירים ואת ניסיונו המקצועי של היזם. ניתן להחתים את בעל הדירה הראשון על עסקת התחדשות עירונית לפחות שבועיים אחרי מסירת מסמך עיקרי הצעה.



אם לא נערך כינוס בעלי דירות או לא נמסר מסמך עיקרי הצעה, רוב בעלי הדירות בבית המשותף יכולים להחליט על ביטול העסקה, בתנאי שפחות מ-40% מבעלי הדירות חתמו על העסקה.

אפשרות לבטל הסכם עסקת התחדשות עירונית בפרוייקט פינוי בינוי

החוק קובע שאם היזם לא עמד ביעדים לקידום הפרוייקט, אשר מפורטים בהמשך, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט לבטל את ההסכם. ההחלטה על ביטול הסכם צריכה להתקבל באסיפה כללית של בעלי הדירות. גם בעלי דירות שאינם צד לעסקה (שלא חתמו על ההסכם), יכולים להצביע.

על החלטת ביטול עסקת התחדשות עירונית יש להודיע ליזם בכתב. היזם עשוי להיות זכאי לתשלום פיצויים עבור ההשקעה של בפרוייקט, בהתאם להוראות שייקבעו לפי החוק. כיום טרם נקבעו הוראות בנושא.

לוחות הזמנים לביטול הסכם לפרוייקט פינוי בינוי על ידי רוב בעלי הדירות

אם תוך שנתיים מחתימת דייר ראשון
היזם לא התקשר בעסקה עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבניין

או אם תוך 4 שנים מחתימת דייר ראשון
היזם לא התקשר עם 60% לפחות מבעלי הדירות בבניין

או אם תוך 4.5 שנים מחתימת דייר ראשון
היזם לא הגיש תכנית מפורטת - במסלול מיסוי בלבד (תנאי זה קיים רק במסלול בו יזם פרטי מוביל את הפרוייקט ואת התכנית ולא המדינה/העיריה)



במתחם שבו 120 יח"ד ומעלה - תוספת שנה לכל אבן דרך בלוח הזמנים.



אם עד 40% מהדירות בבניין הן דיור ציבורי - דירות הדיור הציבורי לא נכללות באחוזי ההסכמה.



לוחות הזמנים לביטול הסכם לפרוייקט תמ"א 38 על ידי רוב בעלי הדירות

אם תוך 18 חודשים מחתימת עסקה ראשונה
היזם לא התקשר בעסקה עם לפחות 50% מבעלי הדירות בבניין

או אם תוך 3 שנים מחתימת עסקה ראשונה
היזם לא התקשר עם 60% מבעלי הדירות בבניין או עם שני שליש מבעלי הדירות (שבבעלותם שני שליש מהרכוש המשותף)

או אם תוך 3.5 שנים מחתימת עסקה ראשונה
לא נקלטה בקשה להיתר בניה שהגיש היזם



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

הסכמים להתחדשות עירונית שנחתמו לפני 4.11.21: "המועד הקובע" הוא 18.11.2022 (במקום מועד חתימת בעל הדירה הראשון).

הסכמים להתחדשות עירונית שנחתמו בין 3.7.2017 לבין 18.11.2021: רוב בעלי הדירות בבניין, גם אם לא חתמו על עסקה, רשאים לבטל את העסקה בתנאים הבאים -

- בפינוי בינוי - אם תוך 5 שנים מיום חתימת הדייר הראשון היזם לא התקשר בעסקאות עם שני שלישים מבעלי הדירות בבניין.
- בתמ"א 38 - אם תוך 3 שנים מחתימת הדייר הראשון היזם לא התקשר עם שני שלישים (במקרה של חיזוק) או 80% (במקרה של הריסה) מבעלי הדירות בבניין.

ביטול הסכמים באמצעות פניה אל הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית

הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית הינו גוף המברר פניות של בעלי דירות בנושא התחדשות עירונית, ללא צורך להגיע לבית המשפט בהליך ממושך ויקר. בין השאר, אפשר לפנות אל הממונה בנושאים הבאים:

תוקף הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית - בקשת אישור לפיו ההסכם פקע ואינו בתוקף בשל אי עמידה בהוראות החוק.



הגשת בקשה להחלטה על בטלות עסקת פינוי בינוי או עסקת תמ"א בשל החתמה פוגענית המוגדרת כאחד המצבים הבאים:



בשפה שאינה מובנת לבעל הדירה



ניצול מוגבלות רפואית, שכלית או נפשית של בעל דירה לשם החתמתו, בידיעה שקיימת מוגבלות



יצירת מצג מטעה כלפי בעל הדירה כאילו היזם הוא נציג רשות ציבורית (למשל, נציג עירייה)



מסירת מידע מטעה לבעל הדירה, כולל מידע על מספר בעלי הדירות שחתמו עד לאותה נקודת זמן על העסקה, או מידע מטעה על תנאי העסקה שבעלי דירה אחרים קיבלו.



שימו לב

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 ומה הפונה מבקש מהממונה לעשות, ולצרף מידע רלוונטי. למשל, אם מבקשים לקבוע שההסכם פקע עקב אי עמידה ביעדים לפי לוחות הזמנים שקובע החוק, צריך לציין זאת, ולהוסיף את החוזה שמראה מהו המועד הקובע ותייעוד של שאר המועדים. הממונה מבררת את הטענות לפי שיקול דעת, ויכולה לשמוע עדים ולבקש הצגת מסמכים נוספים. את הפנייה לממונה יש להגיש דרך אתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. החלטות הממונה מתפרסמות באתר.

דוגמאות לביטול עסקאות:

החלטה בפנייה מס' 123 - נקבע ביטול של הסכם ארגון עסקה ביחס לחלק מהדירות במתחם בירושלים, כיוון שמועד חתימת בעל דירה ראשון על הסכם ארגון לא הופיע על גבי ההסכם, בניגוד לחוק (מאי 2022).



החלטה בפנייה מס' 26 - נקבע שפקע תוקפו של הסכם הארגון לעסקת התחדשות עירונית במסלול תמ"א, בשל אי עמידה בלוחות הזמנים שבחוק: הבקשה להיתר בניה נקלטה לאחר מעל 18 חודשים מ"המועד הקובע" (נובמבר 2020).



איך אפשר לעקוב אחרי פעולות היזם והתקדמות הפרוייקט?

ניתן לעקוב אחרי פעולות היזם בתיק בניין דיגיטלי אותו תוכלו למצוא **כאן** או במרשתת (אינטרנט). יש להקליד במנוע חיפוש את המילים "תיק בניין תל אביב". ניתן לאתר את התיק לפי כתובת, גוש חלקה, או פרטים אחרים שהאתר מציג.



המידע בתיק בניין הוא מקצועי ואפשר להיעזר באיש מקצוע כדי לעקוב אחרי משמעותו.



מקובל שהיזם מתחייב לעדכן את בעלי הדירות בקליטת בקשה להיתר, מכיוון שזה צעד משמעותי בהתקדמות הפרוייקט.



הסקירה לעיל היא כללית ואינה מהווה חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי. כמו כן, היא אינה ממצה ואינה מהווה תחליף לקריאת הוראות החוק, התנאים והסייגים המפורטים בו. החוקים העיקריים לעניין ביטול עסקה בהתחדשות עירונית הם חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 - להסכמים לארגון עסקאות התחדשות עירונית; חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 - להסכמי פינוי-בינוי; חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 - להסכמי תמ"א.



למי תושבי תל-אביב-יפו יכולים לפנות בסוגיות הנוגעות להתחדשות עירונית?



הבית להתחדשות עירונית, עזרה ובצרון:
כוכי ביברמן, מנהלת תחום היבטים חברתיים

דוא"ל: cochide-b.co.il

טלפון: 03-9020862

פייסבוק: www.facebook.com/ebtly

אתר: www.e-b.co.il

לממונה על פניות דיירים
ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

