תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022

תוכן ענינים

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [Go](#h1) | הגדרות | סעיף 1 |
| [Go](#h2) | כינוס בעלי הדירות | סעיף 2 |
| [Go](#h3) | הצגת פרוטוקול הכינוס ומסירתו לבעלי הדירות | סעיף 3 |
| [Go](#h4) | מסמך עיקרי הצעה | סעיף 4 |
| [Go](#h5) | שליחת הודעות ומסמכים | סעיף 5 |

תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022

בתוקף סמכותי לפי סעיף 1ב(ג) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן – החוק), לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון ושר הרווחה והביטחון החברתי, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"היוועדות חזותית" – תקשורת בין כמה מוקדים המאפשרת העברת תמונה וקול בזמן אמת;

"תוכנית החיזוק" – תוכנית החיזוק כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.

2. (א) לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור; בכינוס יפרט היזם לפני בעלי הדירות את כל אלה:

כינוס בעלי הדירות

(1) סוג העסקה שמציע היזם, ובכלל זה פירוט אם היא עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תוכנית חיזוק בדרך של חיזוק או בדרך של הריסה ובנייה מחדש, וכן פירוט של אבני הדרך העיקריות הנדרשות לקידום הפרויקט;

(2) ניסיונו של היזם בתחום הבנייה או ההתחדשות העירונית, בפירוט שמות פרויקטים שביצע, כתובתם ושלב ביצועם;

(3) פירוט הגורמים הפועלים מטעמו של היזם בקרב בעלי הדירות לקידום העסקה, לרבות עורך הדין, והבהרת העובדה שעורך דין היזם אינו מייצג את בעלי הדירות בעסקה;

(4) הבתים המשותפים שבכוונתו לכלול במתחם הפינוי ובינוי, אם העסקה היא עסקת פינוי ובינוי;

(5) זכויותיהם של קשישים ושל בעלי מוגבלויות בהתחדשות עירונית לפי הדין;

(6) זכותם של בעלי הדירות לדרוש את תרגום טופס עיקרי ההצעה לערבית, רוסית או אמהרית, כאמור בתקנה 3(ב);

(7) בבית משותף שחלק מהדירות בו הן דירה ציבורית כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, התשנ"ח-1998, יפנה היזם את דיירי אותן דירות לחברות לדיור ציבורי, לבירור זכויותיהם בהליך;

(8) מסירת מידע על המינהלת העירונית הפועלת ברשות המקומית שבתחומה נמצא הבית המשותף ופרטי הקשר שלה, וכן יפנה היזם אל המידע המצוי באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

(ב) יזם ייחשב כמי שעמד בחובת כינוס בעלי הדירות, אם התקיימו כל אלה:

(1) 10 ימים לפחות בטרם מועד האסיפה, פורסמה הודעה הכוללת את מועד הכינוס, מיקומו, מטרתו ושם היזם, כמפורט להלן:

(א) ההודעה הוצגה במקום בולט על גבי הבית המשותף או בתוכו, ובבית משותף הכולל מספר כניסות – בכל אחת מהכניסות;

(ב) ההודעה נמסרה לבעלי הדירות בשתיים מהדרכים האלה לפחות:

(1) הונחה בתיבת הדואר של הדירה;

(2) הונחה בפתח הדלת של הדירה;

(3) נמסרה לבעל הדירה באמצעים אלקטרוניים;

(ג) ההודעה נמסרה למינהלת העירונית הפועלת ברשות המקומית שבתחומה נמצא הבית המשותף;

(ד) ההודעה תהיה בשפה העברית, ואולם בבית משותף המצוי בשכונה או ביישוב, שבהם שיעור משמעותי מבעלי הדירות הם דוברי ערבית, רוסית או אמהרית ואינם דוברי עברית, תהיה ההודעה גם בשפה זו;

(2) על שיעור ההשתתפות בכינוס יחולו ההוראות האלה:

(א) בכינוס השתתפו בעלים של 40% מבעלי הדירות בבית המשותף, ושני בעלי דירות לפחות; אם שיעור המשתתפים נמוך מהאמור, היזם יודיע על כינוס נוסף ביום אחר, לפי פסקה (1), וייחשב כמי שמילא אחר חובת כינוס האסיפה אם בשני הכינוסים יחדיו השתתפו בעלים של 30% מכלל הדירות, לכל הפחות;

(ב) אם 40% לכל היותר מהדירות בבית המשותף הן דירות ציבוריות, יימנו השיעורים האמורים מתוך הדירות שאינן דירות ציבוריות בלבד;
לעניין פסקת משנה זו –
"דירה ציבורית" – דירה שהיא בבעלות, בחכירה לדורות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי, לרבות דירה כאמור שהבעלות או החכירה בה משותפת לכמה חברות לדיור ציבורי;
"חברה לדיור ציבורי" – כהגדרתה בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998;

(3) בכינוס פורטו כל הנושאים האמורים בתקנת משנה (א)(1) עד (4);

(4) אם ידוע כי שיעור משמעותי מבעלי הדירות בשכונה הם דוברי ערבית, רוסית או אמהרית ואינם דוברי עברית, נכח בכינוס מתורגמן שהבהיר את עיקרי הדברים למשתתפים מקרב בעלי הדירות האמורים;

(5) נערך פרוטוקול לכינוס כאמור בתקנה 4, והפרוטוקול נמסר לבעלי הדירות בבית המשותף.

(ג) כינוס יכול שיהיה לבעלי דירות בבית משותף אחד או יותר, ובלבד שמספר בעלי הדירות המרבי המשתתף בכינוס לא יעלה על 200 דירות; תקנות אלה יחולו לגבי כל בית משותף בנפרד.

(ד) בלי לגרוע מזכותם של בעלי הדירות בבית המשותף להשתתף במפגש עם היזם במיקום שיחליט, יהיה היזם רשאי לאפשר השתתפות בכינוס בהיוועדות חזותית לבעל דירה המבקש לעשות כן, ויהיה חייב לאפשר זאת לבקשת 20% מבעלי הדירות, לפחות.

3. (א) פרוטוקול הכינוס, הכולל את הפרטים המנויים להלן, יוצג על גבי הבית המשותף בדרך האמורה בתקנה 2(א) ויימסר כאמור בתקנה 5 לבעלי הדירות:

הצגת פרוטוקול הכינוס ומסירתו לבעלי הדירות

(1) כתובת הבית המשותף שלגביו התקיים הכינוס;

(2) מועד הכינוס ומיקומו;

(3) הפרטים האמורים בתקנה 2;

(4) עיקרי הדברים שנאמרו בכינוס;

(5) פרטי היזם, ובכלל זה שמו ומספר הזהות שלו, כתובת מקום משרדו ודרכי יצירת קשר עימו, ואם הוא תאגיד – אף את הפרטים כאמור של המנהל הכללי של התאגיד ואת מספר הרישום של התאגיד;

(6) שמות המשתתפים בכינוס ומספר הדירות שהייתה להן נציגות בכינוס מתוך כלל הדירות בבית המשותף.

(ב) דרשו זאת 15% או שלושה, לפחות, מבעלי הדירות בבית המשותף, לא יאוחר מ-14 ימים לאחר הכינוס – יתרגם היזם את פרוטוקול הכינוס לערבית, רוסית או אמהרית, לפי העניין.

4. (א) מסמך עיקרי הצעה כאמור בסעיף 1א(ב) לחוק יכלול, לכל הפחות, את כל אלה:

מסמך עיקרי הצעה

(1) פרטי היזם, לרבות שמו, מספר הזהות שלו או מספר ההתאגדות שלו, כתובתו ופרטי ההתקשרות עימו; אם היזם תאגיד – פירוט בעלי השליטה או מנהלי התאגיד;

(2) הניסיון המקצועי של היזם בתחום הבנייה ובתחום ההתחדשות עירונית, ואליו תצורף רשימת הפרויקטים שביצע במהלך עשר השנים שקדמו למועד המסמך, הכוללת פירוט כתובת הפרויקט, סוג הפרויקט, מספר יחידות דיור קיים, הפעולות שביצע בעצמו בכל אחד מהפרויקטים ושלב ביצוע הפרויקט;

(3) הליכים משפטיים ומינהליים כנגד היזם – פירוט הליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים, פירוק או הקפאה המתנהלים כנגד היזם או מי מבעלי השליטה בו וכן פירוט החלטות לגבי היזם שקיבל הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כמשמעותו בסעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;

(4) סוג העסקה המוצעת – עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תוכנית חיזוק בדרך של חיזוק ועיבוי או בדרך של הריסה ובנייה, תוך פירוט השלבים העיקריים בה;

(5) מאפייני הבינוי המוצע – לרבות מספר קומות, מספר יחידות דיור, חיבור למגרשים סמוכים, השימושים המותרים, לרבות פירוט בדבר עירוב שימושים, אם מתוכנן;

(6) פירוט הסכמתה העקרונית או התנגדותה של הוועדה המקומית או של הרשות המקומית לבינוי המוצע, אם ניתנה;

(7) עקרונות התמורה המוצעת לבעלי הדירות, כדוגמה:

(א) תוספת לשטח הדירה – תוספת מוצעת במטרים רבועים או באחוזים או במספר חדרים ויכול שיצוין טווח תמורות;

(ב) הצמדות לדירה כגון: מרפסת שמש, מחסן, חניה;

(ג) בעסקת פינוי ובינוי ובעסקה לפי תוכנית חיזוק על דרך של הריסה ובנייה – פירוט קומה וכיווני אוויר של דירת התמורה וכן שכר דירה ועלות ההובלה של תכולת הדירה לדירה חליפית וממנה;

(ד) מפרט הדירה ואפשרויות שדרוג;

(8) הוצאות הפרויקט – פירוט העלויות וההוצאות שבהן יישא היזם, כגון: עלויות ההקמה של הפרויקט, המסים הכרוכים בו, עלות שכר טרחת עורך דין הדיירים ועלות שכרם של יועצים נוספים של הדיירים;

(9) פירוט התנאים העיקריים הנדרשים לקיום העסקה – תנאים מתלים, ופרק הזמן לקיומם, בהתאמה לסוג העסקה – כגון: התקשרות עם רוב מזערי נדרש, אישור תוכנית והגשת בקשה להיתר בנייה;

(10) אופן מימון הפרויקט – קיומו של ליווי בנקאי או מימון בדרך אחרת;

(11) לוח זמנים משוער לקידום הפרויקט או שלביו העיקריים;

(12) בטוחות – פירוט הבטוחות המוצעות, אם מוצעות, לרבות בטוחה לדירת תמורה, לדמי שכירות, לבדק, למסים, לרישום, ופירוט סוג הערבות המוצעת ואמות המידה לקביעת סכומה;

(13) עלות התחזוקה – יש להבהיר כי עלות התחזוקה צפויה לעלות בשל מאפייני הבינוי והמיתקנים הנדרשים כתוצאה מהם, כגון: מעליות, גנרטורים ומערכות כיבוי אש; יש לפרט אם היזם מתחייב לשאת בעלות התחזוקה לפרק זמן מוגדר;

(14) ארנונה – יש להבהיר כי סכום הארנונה צפוי לעלות אם לפי העסקה דירת התמורה שיקבל בעל הדירה תהיה גדולה בשטחה מהדירה הקיימת שבבעלותו;

(15) פירוט עניין אישי בפרויקט של היזם, בעל שליטה או מנהל של היזם או של קרובו של כל אחד מאלה; לעניין זה –
"עניין אישי" – בעלות בדירה בבניין, קשר עם עורך דין, דייר, מארגן או אחר המעורב בפרויקט;
"קרוב" – בן זוג, הורה, הורה הורה, בן או בת ובני זוגם, אח או אחות וילדיהם, גיס, גיסה, דוד או דודה וילדיהם, חם, חמות, נכד או נכדה, לרבות קרוב כאמור שהוא שלוב (חורג) וכן כל אדם אחר הסמוך על שולחנו של היזם, וכן שותף, מעסיק או עובד;

(16) מועד התפוגה של ההצעה;

(17) האפשרות לקבלת מידע נוסף באשר לעסקת ההתחדשות העירונית באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או מהמינהלת העירונית להתחדשות עירונית, אם קיימת.

(ב) דרשו זאת 15% או שלושה, לפחות, מבעלי הדירות בבית המשותף, לא יאוחר מ-14 ימים מקבלת מסמך עיקרי ההצעה – יתרגם היזם את טופס עיקרי ההצעה לערבית, רוסית או אמהרית, לפי העניין.

5. פרוטוקול הכינוס כאמור בתקנה 3, מסמך עיקרי הצעה כאמור בתקנה 4 והודעה על חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה כאמור בסעיף 1ב(ג) לחוק יישלחו לבעלי הדירות באחת או שתיים מהדרכים המפורטות להלן, שבה בחר בעל הדירה לקבל הודעות מהיזם, ולפי פרטי ההתקשרות שמסר ליזם לצורך קבלת הודעות מסוג זה:

שליחת הודעות ומסמכים

(1) דואר;

(2) דואר אלקטרוני;

(3) מסרון;

(4) אמצעי תקשורת אחר.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | גדעון סער  שר המשפטים |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |