



רשותות

ספר החוקים

3 באפריל 2017

2630

ז' בניסן התשע"ז

עמוד

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקים), התשע"ז-2017 616

תיקון עיקרי:

חוק פינוני ובינוי (פיזויים), התשס"ו-2006 – מס' 5

חוק התחדשות עירונית (הסכם לארגון עסקים), התשע"ז-2017*

הגדרות

1. בחוק זה –

"בית משותף", "בעל דירה", "דירה" ו"רכוש משותף" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (פייצויים);

"היתר בהגדרתו בחוק התכנון והבנייה";

"הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית" – הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי או הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק;

"הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי" – הסכם או מסמך אחר, שענינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי הבית המשותף, ושמתקיימים לגביו שני אלה:

(1) הוא אינו עסקת פינוי ובינוי;

(2) הוא כולל, בין השאר התחייבות של בעל הדירה שלא לנהל משא ומתן או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף או קידום עסקת פינוי ובינוי בדרך אחרת, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמה הצעד השני להסכם;

"הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק" – הסכם או מסמך אחר, שענינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם עסקה לפי תכנית החיזוק לגבי הבית המשותף, ושמתקיימים לגביו שני אלה:

(1) הוא אינו עסקה לפי תכנית החיזוק;

(2) הוא כולל, בין השאר, התחייבות של בעל הדירה שלא לנהל משא ומתן או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף או קידום עסקה לפי תכנית החיזוק בדרך אחרת, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמה הצעד השני להסכם;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969¹;

"חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)" – חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשל"ח-2008²;

"חוק פינוי ובינוי (פייצויים)" – חוק פינוי ובינוי (פייצויים), התשס"ו-2006³;

"חוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016⁴;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965⁵;

"יום" – מי שמתקשר עם בעל דירה בעסקת פינוי ובינוי או בעסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין;

"מאגן" – מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, או מבצע פעולות לקרהת התקשרות עם בעל דירה בהסכם כאמור;

* התקבל בכנסת ביום כ"ג באדר התשע"ז (21 במרס 2017); הצעת החוק ודרכי הסביר פורסמו בהצעות חוק הממשלת – 1024, מיום י"ד באדר א' התשע"ז (23 בפברואר 2016), עמ' .672.

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' .259.

² ס"ח התשס"ח, עמ' .154.

³ ס"ח התשס"ג, עמ' .171.

⁴ ס"ח התשע"ג, עמ' .1234.

⁵ ס"ח התשכ"ה, עמ' .307.

"מוסד תכנון" ו"תכנית" – כהגדرتם בחוק התבננו והבנייה; "המועד הקובל" – המועד שבו נחתם ההסכם הראשון לאגון עסקת התחדשות עירונית בין המאrgan ובין בעל דירה בבית המשותף; "המיןלהת העירונית" ו"הרשות לתחדשות עירונית" – כהגדרטן בחוק הרשות הממשלתית לתחדשות עירונית; "הממונה לעניין פניות דיירים בתחום עירונית" – כמשמעותו בחוק הרשות הממשלתית לתחדשות עירונית; "עסקה לפि תכנית החיזוק" – חוזה בין יום לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פי מתחייב בעל הדירה בביטוח המשותף למכוון את זכויותיו בו, כולל או מקטנן, לנורוק ביצוע עבודה ברכוש המשותף כאמור בסעיף 5 או לא חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רعيות אדמה), שמצווך לו ייפוי כוח מבעל הדירה ליום או לעורך דין מטעמו לbijoux הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכול, בין השאר את כל אלה:

- (1) העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפி החוזה;
 - (2) המועדים המרביים לקבלת היתר בניה ולמסירת הדירה החדש לבעל הדירה או לסיום ביצוע העבודות בהתאם לחוזה;
 - (3) פרטיים בדבר הגורם שייבצע את עבודות הבניה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור לרבות לעניין ניסיונו בתחום;
 - (4) הת_hiיבות מטעם היום העמיד ערביות לטובה בעל הדירה לשם הבטחת הת_hiיבתו של היום לפி החוזה;
- "עסקת פינוי ובינוי" – כהגדורתה בחוק פינוי ובינוי (פייצויים); "תכנית החיזוק" – כהגדורתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רعيות אדמה).

2. כינוס בעלי הדירות בבית המשותף
(א) טרם חתימה על ההסכם הראשון לאגון עסקת התחדשות עירונית עם בעל דירה בבית משותף, יכנס המאrgan את בעלי הדירות בבית המשותף לשם הסבר על הסכם הארגון לעסקת התחדשות עירונית; בכינוס כאמור יפרט המאrgan לפני בעלי הדירות את כל אלה:

- (1) מהות ההסכם ועיקוריו ועיקרי חוק זה;
- (2) אם הוא פועל מטעמו של יום המעוניין בbijoux עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפி תכנית החיזוק, לפי העניין;
- (3) שבר הטרחה שישולם לו בעבור קידום עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפி תכנית החיזוק, לפי העניין, ככל שהוא ידוע באותו מועד;
- (4) אם יש לו עניין אישי הנוגע לעסקה כאמור בסעיף 12;
- (5) אם בעל דירה בבית המשותף פועל מטעמו לשם קידום ההסכם עם שאר בעלי הדירות;
- (6) מידע בדבר הרשות לתחדשות עירונית והממונה לעניין פניות דיירים בתחום עירונית, לרבות דרכי הפניה אליהם, וכן בדבר המינהלת העירונית הפעלתה באוצר שבו נמצא הבית המשותף, ככל שি�שנה;

- (7) מידע בדבר האפשרות לדרוש את תרגום ההסכם לעברית, רוסית או אמהרית, כאמור בסעיף קטן (ה).
- (ב) המאגרן ייחסב כמי שmailto לאחר חובת כינוס בעלי הדירות בבית משותף בהתקיים כל אלה:
- (1) הוא הודיע לבעלי הדירות על דבר הכנס ומועדו שבעה ימים לפחותטרם המועד שנקבע;
 - (2) הודיע על מועד הכנס הוצגה במקום בולט על גבי הבית המשותף או בתוכו;
 - (3) בכינוס השתתפו 40% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף; לעניין זה לא יובאו במניין הדירות בית משותף דירות ציבוריות כהגדרתן בסעיף 9;
 - (4) נערך פרוטוקול לכינוס, הכולל את ציון מועד הכנס, אשר נמסר לבעלי הדירות בבית המשותף.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב)(3), לעניין בית משותף שיש בו 17 דירות לפחות, ייחסב מאגרן כמי שmailto לאחר חובת כינוס בעלי הדירות, אף אם 40% מבעלי הדירות השתתפו בשני כינוסים כאמור במצחצח ובלבך שכינוס הראשוני השתתפו 30% לפחות מבעלי הדירות ובכינוס השני השתתפו 20% לפחות מבעלי הדירות.
- (ד) הודעה כאמור בסעיף קטן (ב)(1) ופרוטוקול כאמור בסעיף קטן (ב)(4) ישלחו לבעלי הדירות לפי מעמד המידע של בעלי הדירות.
- (ה) בלי לגורע מהוראות כל דין, דרשו ואת בכינוס 20% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף – יתורגם ההסכם לארגון עסקת התאחדות עירונית לעברית, רוסית או אמהרית, לפי העניין.
- (א) הסכם לארגון עסקת התאחדות עירונית יהיה בכתב ויפורטו בו, בין השאר, כל אלה:
- (1) פרטי המאגרן, ובכללו זה שמו ומספר הזהות שלו, כתובות מקום משרדו או מקום מגורי ודרבי יצירתי קשרعمו, ואם הוא תאגיד – אף את הפרטים כאמור של המנהל הכללי של התאגיד;
 - (2) מועד חתימתו של ההסכם והמועד הקובלע;
 - (3) הבקרה כי התמורה שיקבל בעל דירה תיקבע במסגרת עסקת הפינוי ובינוי או העסקה לפי תכנית החיזוק ולא במסגרת ההסכם לארגון עסקת התאחדות עירונית;
 - (4) התחייבויותיו של המאגרן כלפי בעלי הדירות, ובכלל זה התחייבות המאגרן לביצוע פעולות לשם איתור יוזם שיוכל לבצע את העסקה כאמור בפסקה (3), וכן לביצוע פעולות לשם התקשרות בהסכם לארגון עסקת התאחדות עירונית עם שאר בעלי הדירות בבית המשותף;
 - (5) התחייבות לפעול לטובה בעלי הדירות בנאמנות, בהגינות וברוח מקובלת כאמור בסעיף 11;
 - (6) אם המאגרן פועל מטעמו של יוזם המעוניין ביציע עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין;
 - (7) אם יש לו עניין איש הוגע לעסקה כאמור בסעיף 12;
 - (8) הוראות סעיף 5 או 6, לפי העניין, בדבר תוקפו של ההסכם לארגון עסקת התאחדות עירונית;

3. צורתו ותוכנו
של הסכם לארגון
עסקת התאחדות
עירונית

- (9) דרכי הפניה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית.
- (ב) הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית שאינו בכתב או שאינו מכיל פירוט בדבר מועד חתימתו או המועד הקובל כאמור בסעיף קטן (א) – בטל.
- (ג) בלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (א) ו(ב), שר המשפטים, לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון, רשאי לקבוע הוראות לעניין תוכנו וצורתו של הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית או חלקים ממנו, לרבות לעניין מסמך לגילוי פרטיהם מוחותיים בהסכם.
- .4 (א) טרם חתימה על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, ישbir המארגן לבעל הדירה את מהות ההסכם ועיקריו, ואת ההוראות המשפטיות הנובעות ממנו.
- (ב) עותק מן ההסכם יימסר לבעל הדירה, בכתב ידו, פרוטוקול כינוס בעלי הדירות.
- .5 (א) הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי יעמוד בתוקפו שישה חודשים מהמועד הקובל, ואולם בהתקדים אחד מלאה בתוך שישה חודשים מהמועד הקובל, יעמוד ההסכם בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובל:
- (1) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם 55% לפחות מבאי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היotta;
 - (2) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם 40% לפחות מבאי הדירות או עם 8 מבאי הדירות לפחות, לפי הגובה, בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר;
 - (3) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם 35% לפחות מבאי הדירות בבית משותף שיש בו 36 דירות או יותר.
- (ב) עמד ההסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובל כאמור בסעיף קטן (א) והתקדים אחד מלאה בתוך התקופה האמורה, יעמוד ההסכם בתוקפו שנתיים מהמועד הקובל:
- (1) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם שני שלישים לפחות מבאי הדירות בבית המשותף;
 - (2) היום שעמו התקשר המארגן התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם בעלי הדירות בבית המשותף אשר לגביו נחתמו ההסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, בשיעורים הנדרשים בסעיף קטן (א).
- (ג) עמד ההסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי בתוקפו שנתיים מהמועד הקובל כאמור בסעיף קטן (ב) ונקלטה במוסד חכונן, בתוך שנתיים מהמועד הקובל, תכנית שטורתה הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו, שהוגשה על ידי המארגן או מי מטעמו, יעמוד ההסכם בתוקפו עד תום ארבע שנים ממועד קליטתה כאמור; הוראות סעיף קטן זה יחולו רק לגבי תוכנית כאמור הכללת הוראות המאפשרות מתן היתר בניה או היתר לשימוש לפיה בלבד לצורך אישור תוכנית נוספת טרם מתן היתר או תוכנית שתנאי להוצאת היתר בתוכמה הוא אישורה של תוכנית נוספת כאמור בסעיף 62(א)(1) לחוק התכנון והבנייה בלבד.
- (ד) עמד ההסכם בתוקפו ארבע שנים ממועד קליטת התוכנית כאמור בסעיף קטן (ג) והופקדה תוכנית כאמור באותו סעיף קטן בתוך ארבע שנים ממועד קליטתה כאמור, באותו סעיף קטן – יעמוד ההסכם בתוקפו עד תום חמיש שנים ממועד קליטת התוכנית.

| | |
|---|---|
| <p>(א) הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק יעמוד בתוקפו שישה חודשים מהמועד הקובלע, ואולם בהתקיים אחד מלאה בתוך שישה חודשים מהמועד הקובלע, יעמוד ההסכם בתוקפו 12 חודשים ממועד הקובלע:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) המאorgan התקשר בהereum עם 50% לפחות מבני הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לפחות לכל היתר; (2) המאorgan התקשר עם 40% לפחות מבני הדירות או עם 8 מבני הדירות לפחות, לפי הגובה, בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר. <p>(ב) עמד ההereum בתוקפו 12 חודשים ממועד הקובלע כאמור בסעיף קטן (א) והתקיים אחד מלאה בתוך התקופה האמורה, יעמוד ההereum בתוקפו 18 חודשים ממועד הקובלע:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) המאorgan התקשר בהereum עם ארבע חמשיות לפחות מבני הדירות בבית המשותף; (2) היום שעמו התקשר המאorgan התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם שליש לפחות מבני הדירות בבית המשותף אשר לגביו נחתמו ההסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק. <p>(ג) עמד ההereum בתוקפו 18 חודשים ממועד הקובלע כאמור בסעיף קטן (ב) ונקלטה בזעדה המקומית בקשה להיתר בנייה שהוגשה על ידי המאorgan או מי מטעמו בתוך התקופה האמורה – יעמוד ההereum בתוקפו 24 חודשים ממועד הקובלע.</p> <p>מאorgan יודיע לבני הדירות בבית המשותף בתום כל אחד מן המועדים המפורטים בסעיף 5 או 6, לפי העניין, אם עמד בתנאים המפורטים באותו סעיף.</p> <p>(א) נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או עסקת פינוי ובינוי ראשונה עם בעל דירה בבית המשותף ולא התקשר היום עם הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות בעסקה כאמור בתחום שלוש שנים – לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, או חמש שנים – לעניין עסקת פינוי ובינוי, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, אף אם אינם צד לעסקה, להודיע ליום בכתב כי הם אינם מעוניינים בעסקה, ומשהודיעו כאמור, רשאים בעלי הדירות שהתקשו בעסקה לבטלה בלי שייראו אותם כמי שהפרו את ההתקשרות עם היום, והיום יהיה זכאי לתשלומים בהתאם להוראות שנקבעו לפי סעיף קטן (ב) בלבד; הייתה העסקה מותנית בתנאי מתלה לעניין התקשרות עם הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות, יראו את התנאי באילו לא התקיים במועדים האמורים, לעניין זה, "הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות" – כל אחד מלאה:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) לעניין עסקת פינוי ובינוי – רוב של שני שלישים מבין בעלי הדירות בבית המשותף; (2) לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק – השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), או הרוב המאפשר פניה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או א"א לחוק האמור, והכול לפי העניין. <p>(ב) שר המשפטים, בהסכמה שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין תשלומים ליום שעסקה עמו בוטלה לפי הוראות סעיף קטן (א), בהתאם לשלי התקדמותו בעסקה עד מועד ביטולה.</p> <p>היו 40% לכל היותר מהדירות בבית המשותף דירות ציב/orיות, יימנו השיעורים האמורים בסעיף 5, 6 או 8, לפי העניין, מותוך הדירות שאינן דירות ציב/orיות בלבד; בסעיף זה –</p> | <p>תקופה של הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק</p> <p>חובת הודעה על עמידה בשלבים</p> <p>תקופה של עסקת התאחדות עירונית</p> <p>דירות ציב/orיות</p> |
|---|---|

- “דירה ציבורית” – דירה שהיא בבעלות, בחכירה לדירות או בניהולה של חברה לדירות ציבוררי, לרבות דירה כאמור שהכירה לה משותפת לכמה חברות לדירות ציבוררי;
- “חברה לדירות ציבוררי” – כהגדרתה בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ”ט-1998.⁶
10. פקע הסכם לארגון עסקת התחרשות עירונית בשל הוראות סעיף 5 או 6, לא יהיה המארגן פיזיו בשל פקיעת ההסכם מסיבת זה בלבד.
11. (א) מארגן יפעל לטובות בעלי הדיירות בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור לבעל דירה כל מידע שיש לו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי או לעסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, לשלם ארגונה ועוד ההסכם, לרבות אם הוא פועל מטעמו של יום המעווניון בבחירה כאמור, ואם התבקש לכך ועל אף האמור בסעיף 13 – מידע בקשרו להתקשות בעלי דיירות אחרים לארגון עסקת התחרשות עירונית; מידע שהتابקש כאמור ימסר לבעל דירה במועד המוקדם ביותר האפשרי ולא יאוחר משבעה ימים ממועד הקשה.
- (ב) מארגן יפעל במינימנות ובסבירות במידויו התchiebyiotio על פי הסכם לארגון עסקת התחרשות עירונית.
12. מארגן לא יתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחרשות עירונית, הנוגע לעסקה בעניין אישי כאמור שיש לו עניין אישי בה, אלא אם כן גילה לבעל דירה את עניינו האישי כאמור וקיבל את הסכמתו לכך בכתב; בסעיף זה –
- “עניין אישי”, של מארגן – לרבות עניין אישי של קרובו או של גוף שהמארגן או קרובו הם בעלי שליטה בו;
- “קרוב” – בן זוג, הורה, הורה הורה, בן או בת ובני זוגם, אח או אחיות וילדייהם, גיס, גיסה, דוד או דודה וילדיהם, חותן, חותנת, חמ, חמota, חתן, כליה, נכד או נכדה וכל אדים אחר הסמן על שולחנו של מארגן, וכן שותף, מעביר או עובד של מארגן כאמור;
- “בעל שליטה” – אחד מלאה: מנהל או עובד אחראי בגוף, וכל מי שיש לו חלק העולה על 5% בהון או בזכותו קיבל רוחחים של אותו גוף.
13. מארגן שהגיע אליו מידע מבעל דירה או אדם מטעמו, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש אלא בהסכמה בעל הדירה, אלא אם כן הוא חייב לגלותו לפי הוראות חוק זה או כל חיקוק אחר או לפי צו של בית משפט.
14. על אף האמור בכל דין, ארגון עסקת פינוי ובינוי או ארגון עסקה לפי תכנית החיזוק, ובכלל זה התקשרות עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחרשות עירונית, בתמורה, במקריםין לא ייחשבו לתיווך במקרקעין כהגדתו בחוק המתוארים במקרקעין, התשנ”ו-1996,⁷ והוראות החוק האמור לא יחולו על מארגן בבחירה הפעולות האמורות.
15. התנינה על ההוראות לפי חוק זה שאינה לטובה בעל דירה – בטלה.
- (א) לא מילא מארגן אחר הוראות חוק זה, ובכלל זה הוראות סעיפים 2 ו-3, ו-11 עד 13, פניות לממונה רשייא מי שנפגע מאקרים הוראות החוק האמורות לפנות לממונה לעניין פניות דירותים בהתחדרשות עירונית, לצורך בירור הפניה.
- (ב) על בירור כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדרשות עירונית.

⁶ ס”ח התשנ”ט, עמ’ 2.

⁷ ס”ח התשנ”ו, עמ’ 70.

- (ג) הממונה יהיה רשאי לחתת אישור לבעל דירה כי הסכם לארגון עסקת התחרשות עירונית פקע בשל אי-יעמידה בתנאים הקבועים בסעיף 5 או 6, לפי העניין.
17. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, בהתאם שר הבינוי והשיכון, להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו, וכן רשאי הוא, יחד עם שר הבינוי והשיכון, לקבוע בתקנות הוראות לעניין התקורת הפיזיים המוסכמים שישלם בעל דירה המבטל את ההסכם לפני תום תקופת תוקפו כאמור בסעיף 5 או 6, לפי העניין.
18. בחוק פינוי ובינוי (פיזויים), התשס"ו-2006⁸, בסעיף 1, במקום ההגדירה "עסקת פינוי ובינוי" יבוא:
- "עסקת פינוי ובינוי" – חוזה בין יום לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פי מתחייב בעל הדירה בבית המשותף למוכר את זכויותיו בו, ככל או מקטצן, לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקום בהתאם לתוכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, שמצווך לויפוי כוח מבעל הדירה ליום או לעורך דין מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושבול, בין השאר את כל אלה:
- (1) העקרונות לקבעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה;
 - (2) המודדים המורבים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחוזה;
 - (3) פרטיהם בדבר הגורם שיבצע עבורה תכנית הבניה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום;
 - (4) התחביבות מטעם היום להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחביבותיו של היום לפי החוזה".
19. תקנות ראשונות לפי סעיף 8(ב) יותקנו בהתאם חדשניים מיום פרסוםו של חוק זה.
20. (א) הוראות חוק זה יחולו על הסכם לארגון עסקת התחרשות עירונית, עסקה לפי תכנית החיזוק ועסקת פינוי ובינוי שנחתמו מתום שלושה חדשים מיום פרסוםו של חוק זה ואילך (להלן – יום התחילה).
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הוראות חוק זה, למעט סעיפים 3, 4 ו-12, יחולו גם על הסכם לארגון עסקת התחרשות עירונית שנחתם לפני יום פרסוםו של חוק זה, ואולם לעניין הסכם כאמור יהיה המועד הקובל תשעה חדשים מיום התחילה.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), הוראות חוק זה יחולו גם על הסכם לארגון עסקת התחרשות עירונית שנחתם מיום פרסוםו של חוק זה ועד יום התחילה, ואולם לעניין הסכם כאמור יהיה המועד הקובל תשעה חדשים מיום התחילה.
- עד להתקנת תקנות כאמור בסעיף 8(ב), יהיה יום עסקה עמו בוטלה לפי הוראות סעיף 8(א), וכי לתשולם בעבור הוצאות סבירות שהוציאו לשם קידום עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, בהתאם לשלי התקדמותו בעסקה עד מועד ביטולה.

| | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| בנימין נתניהו ראש הממשלה | ריאובן ריבלין ראש העירייה |
| יולי יואל אדלשטיין יוושב ראש הכנסת | |

⁸ ס"ח התשס"ג, עמ' 171; התשע"ג, 1247.