

בפתח הדברים אני מברכת על היוזמות והתיקונים המוצעים, ויחד עם זאת להלן התייחסותי והצעותי.

## 1. האחדת החוקים

אני מציעה לאחד את החוקים העיקריים הקיימים העוסקים בהתחדשות עירונית לחוק אחד שהוראותיו תהיינה ברורות ופשוטות כך ציבור העוסקים בתחום יבינו את הוראותיו, בשונה מהמצב היום.

כוונתי בעיקר לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) וחוק התחדשות עירונית(הסכמים לארגון עסקאות).

בשלושת החוקים הללו ישנן הגדרות שונות היוצרות סתירות וחוסר בהירות, וכך נמנעת מהציבור האפשרות להבין את הכתוב, שעה שאחת ממטרות החקיקה היא להנגיש גם לציבור בעלי הדירות, ולא רק לאנשי מקצוע, את הוראות החוק.

כך למשל בחוק הרשות ישנם: מיזם פינוי בינוי, מיזם להתחדשות עירונית, מיזם לבינוי פינוי בינוי, מתחם פינוי, מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, תכנית לפינוי בינוי.

ובחוק עידוד מיזמי פינוי בינוי ישנם: מקבץ פינוי בינוי או מקבץ (שהוא מקבץ להקמת מבנה במתחם פינוי בינוי), מתחם פינוי בינוי (שהוא שטח שהוכרז), עסקת פינוי בינוי (לבניה בהתאם לתכנית פינוי בינוי), תכנית לפינוי בינוי (לבניה במתחם פינוי בינוי).

אדם מן הישוב (ולעתים גם איש מקצוע...) שמעיין בחוקים הללו יתקשה להבין את ההגדרות ומי שמעיין בחוק הרשות, לא בהכרח יודע שישנם חוקים נוספים העוסקים בתחום וכך אין עומדת בפני התמונה המלאה.

## 2. מתי ניתן להגיש תביעה נגד דייר סרבן

סעיף 2 לחוק עידוד מיזמי פינוי בינוי העוסק בנושא אינו ברור, ומקריאתו לא ניתן להבין מהם התנאים להגשת תביעה. לפי הנוסח הקיים, דרוש רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי בינוי שהסכים לכרות עסקת פינוי בינוי. כדי להבין את האמור, יש לפנות להגדרת "מקבץ פינוי בינוי" שמפנה להגדרת "מתחם פינוי בינוי" והגדרה זו מפנה לשטח שהוכרז לפי חוק הרשות להתחדשות. רק בתום השרשור הזה יכול (אולי) הקורא להבין שדרושה הכרזה על המתחם, לפי חוק הרשות, המפנה לחוק מיסוי מקרקעין. מוצע, לפיכך, לפרט בסעיף עצמו בצורה ברורה מהם התנאים להגשת תביעה.

## 3. התייחסות למבצעי עבירות בניה/פולשים

ההצעה אינה ברורה: יש להבהיר כי דירה שבעליה ביצע עבירה/פלישה, כן תימנה במנין הדירות אך התמורות תתייחסנה רק לשטח שנבנה בהיתר.

לענין זה דרושה הבחנה בין עבירה המתבטאת בסגירת מרפסת קיימת לבין בניה חדשה ללא היתר או פלישה לרכוש משותף.

## 4. תיקון סעיף 4 לחוק עידוד מיזמי פינוי בינוי

מוצע להקטין את האחוז ל-15% שהרי מי שמחזיק 30% מהדירות לעולם יהווה גוש חוסם להגשת תביעה נגד דייר סרבן.

## 5. בטוחה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

- מוצע לקבוע ששווי הדירה בערבות יהיה לפי הערכת שמאי בסמוך לפני הפינוי, ולא בהתאם לדו"ח 0- של הבנק המלווה, שנערך זמן רב לפני הפינוי ונוקב בערכים שאינם תואמים את מחירי השוק, גם בשל מרחק הזמן וגם מעצם העובדה שנקבעים בו מחירי מינימום שהיזם אינו רשאי למכור את הדירה במחיר נמוך מהם, אך אינם משקפים בהכרח את שווי השוק.
- מוצע להתייחס בחקיקה לנושא המיסוי במקרה של מימוש ערבות בנקאית.

## 6. ייצוג משפטי

מנגנון הנאמנות המוצע מיותר ואינו ישים. ממילא כולם יודעים שהיזם הוא זה שמשלם עבור בעלי הדירות את שכר הטירחיה, ולכן זו מראית עין מיותרת.

בנוסף, מי יהיה הנאמן? מי ישלם את שכרו? מה יקרה אם תהיה מחלוקת? ומעל הכל יש כאן חוסר הגינות עסקית כלפי עורך הדין, שעובד שנים ארוכות עד שמתקיימים התנאים לזכאותו לקבל תשלום, וכאשר מגיע סוף סוף הרגע המיוחל והוא זכאי לתשלום, אין להציב בפניו משוכה נוספת ומיותרת.

## 7. גובה שכר הטירח

אין למנוע את תחשיב שכר הטירח כנגזר ממכירת דירות היזם. זוהי התערבות מיותרת בנושאים עסקיים, הפוגעת בזכותו של עורך הדין לקבל שכר ראוי עבור עבודתו ארוכת השנים.

משך הזמן בו מטפל עו"ד בפרויקט פינני בינוי יכול להגיע בממוצע ל-10 שנים ואף יותר מכך, ושכרו מותנה ביציאת הפרויקט אל הפועל כך שייתכן וגם בחלוף עבודה של שנים רבות, לא יקבל כל שכר. המגבלה המוצעת עלולה ליצור נורמה של שכ"ט מאד נמוך שיפגע ברמת השירות שיינתן ובשכר הראוי.

## 8. היטל השבחה

- התיקון המוצע אינו מספיק מאחר ואינו פותר את בעיית חוסר הוודאות. האמירה כי שיעור ההיטל יעמוד על 25% אינה מספקת נתון מאד מהותי בתחשיב הכלכלי של הפרויקט, המהווה בסיס לקביעת זכויות הבניה והתמורות שיוצעו לבעלים.
- מוצע לקבוע סכומים מוגדרים להיטל, בדומה לסכומי היטלי פיתוח אחרים הנקבעים בחוקי עזר עירוניים, כך שהן הרשות התכנונית והן היזם יוכלו לערוך חישובים אמיתיים ולא כאלה שיקרסו אל מול השומה הסופית.
- מוצע להתייחס לדחיית תשלום ההיטל במקרה (חריג אמנם אך אפשרי) שבו התב"ע מאושרת אבל עיסקת פינני בינוי לא יוצאת לפועל, כגון מקרה בו סכום ההיטל גבוה והיזם מחליט לסגת מהעיסקה.

## 9. אבני דרך לפקיעת עסקאות

מוצע לא להתערב התערבות מיותרת בלוחות הזמנים בחוזים. הצעתי מתייחסת לסעיפים 5, 6, 8 בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקות) הנוקבים במועדים קשיחים לתוקפם של הסכמים, וגם לתיקונים המוצעים העוסקים באבני דרך לפקיעת עסקאות.

כל מי שעוסק בתחום, יודע שלוחות הזמנים הנקובים בחוזים החתומים, מאד קשים ליישום במציאות התכנונית, ולא דווקא בשל אוזלת יד של היזמים. נקיבת מועדים קשיחים אינה בהכרח משרתת את בעלי הדירות, ולכן יש להותיר נושא זה לצדדים, תוך מתן גמישות ואפשרות להודיע על ביטול ולא לקבוע בטלות.

## 10. בירור סכסוכים

מוצע להקים טריבונל ספציפי לבירור סכסוכים הן בין צדדים לחוזה חתום והן כלפי דיירים סרבנים וכיוצ"ב, כדי לקצר את לוחות הזמנים.

## 11. דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר

בפרויקטים רבים מתגוררים דיירים מוגנים, שלעתים מסרבים לשתף פעולה עם בעל הדירה בהוצאת הפרויקט אל הפועל.

חוק הגנת הדייר מונה עילות פינני נגד דיירים מוגנים, שאחת מהן היא רצונו של בעל המושכר להרוס את הבנין כדי להקים בנין חדש ובתנאי שבידו היתר בניה (סעיף 131 (10) לחוק). זהו מצב חוקי המטיל על היזם מטלה בלתי סבירה, שכן קודם לנקיטת הליכים נגד הדייר המוגן עליו לשלם את כל האגרות וההיטלים (כולל השבחה).

מוצע להסתפק, בפרויקטים של התחדשות עירונית, בהחלטת ועדה לתת היתר, המותנית בתשלום אגרות והיטלים.

בברכה,  
עו"ד מירה בורנשטיין