



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



תקנות כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה

מסמך זה מביא את
תמצית התקנות,
ואין בו כדי לשמש
תחליף לתקנות
המובאות במלואן

— כאן —



לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי או תמ"א 38, החוק* מחייב את היזם לכנס אספה של בעלי הדירות בבית המשותף ולמסור לבעלי הדירות מסמך עם עיקרי הצעתו.

התקנות** מפרטות את הכללים לקיום דרישות אלו.

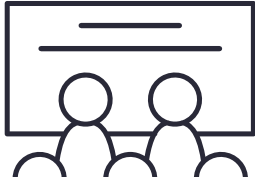
- התקנות חלות ביחס לכרוייקט שנחתמה בו עסקה ראשונה לאחר 14 בפברואר 2022.
- כלל ההנחיות נוגעות לכל בית משותף בפני עצמו, גם כאשר מדובר במתחם הכולל כמה בתים משותפים.

* חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006
חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה),
התשס"ח-2008

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

שאלות? הבהרות? מידע נוסף?
יש לפנות למנהלת העירונית
להתחדשות עירונית





כינוס בעלי הדירות

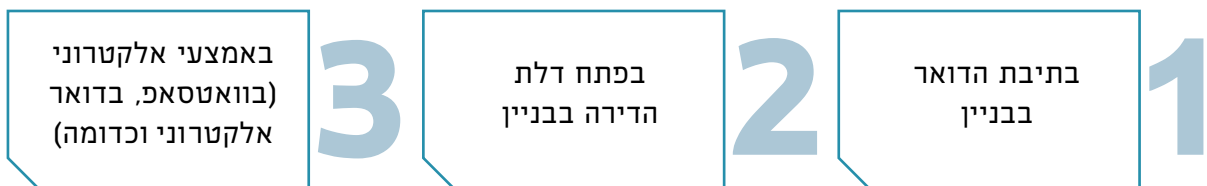
.....

חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי קובע כי לפי חתימה על עסקה ראשונה בבית המשותף יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות לצורך היכרות עימו ולהצגת העסקה המוצעת על ידו.

את הכינוס יכולים ליזום בעלי הדירות או היזם (בעלי הדירות יכולים לזמן לכינוס מספר יזמים).

1 הודעה על כינוס בעלי הדירות

תפורסם עשרה ימים לפחות לפני מועד האספה במקום בולט בכל כניסה של הבית המשותף, וכן תימסר לבעלי הדירות בשתיים לפחות מהאפשרויות האלה:



בשכונה או ביישוב ששיעור משמעותי מבעלי הדירות בהם אינם דוברי עברית, תפורסם ההודעה גם בערבית, ברוסית או באמהרית. ההודעה על כינוס האספה תימסר גם למנהלת ההתחדשות העירונית, אם ישנה באותו יישוב.

2 קיום הכינוס

- בכינוס יהיה שיעור השתתפות מינימלי של 40% מבעלי הדירות. אחרת יש לערוך כינוס נוסף לצורך השלמה, ושיעור השתתפות בשני הכינוסים יחד יהיה 30% לפחות.
- אפשר לערוך כינוס המיועד לכמה בתים משותפים הכוללים עד 200 דירות. במקרה זה יחולו כלל הדרישות על כל בית משותף בנפרד (שיעור השתתפות, זכות לתרגום וכו').
- חלה חובה לשלב בכינוס מתורגמן לערבית, לרוסית או לאמהרית, אם ידוע כי שיעור ניכר מבעלי הדירות בשכונה דובר שפות אלה.
- יש לאפשר השתתפות מקוונת במפגש (בזום וכדומה) לבקשת בעלי דירות, אך אין בכך כדי לפטור מחובת הכינוס הפיזי.





במהלך הכינוס ימסור היזם את הפרטים האלה:

פרטים על העסקה	פרטים על היזם	זכויות בעלי הדירות או הדיירים	מידע נוסף
<p>סוג העסקה המוצעת (פינוי ובינוי, תמ"א חיזוק, תמ"א הריסה ובנייה מחדש)</p> <p>אבני הדרך בעסקה</p> <p>בפניו ובינוי: פירוט הבתים המשותפים הצפויים להיכלל בעסקה</p>	<p>ניסיון היזם בתחום, כולל פרטי הפרויקטים שביצע והסטטוס הנוכחי שלהם</p> <p>רשימת הגורמים הפועלים מטעם היזם, כולל שמו של עורך הדין המייצג את היזם</p> <p>הבהרה כי עורך הדין של היזם אינו מייצג את בעלי הדירות</p>	<p>זכויות בעלי דירות קשישים או בעלי מוגבלויות</p> <p>זכות לתרגום מסמך עיקרי ההצעה לערבית, לרוסית או לאמהרית</p> <p>הפניית דיירי דיוור ציבורי לחברות המשכנות לבירור זכויותיהם בתהליך</p>	<p>פרטי קשר של מנהלת ההתחדשות העירונית</p> <p>הפניה לאתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית</p>

פרוטוקול הכינוס

3

היזם יפרסם את פרוטוקול הכינוס במקום בולט בכל אחת מכניסות הבית המשותף וימסור העתק לכל בעלי הדירות. בין השאר יכלול הפרוטוקול את פירוט שמות המשתתפים בכנס ומספר הדירות שיוצגו, את המידע שנמסר בו ואת פרטי היזם. לבקשת 15% או שלושה מבעלי הדירות, לפחות, יתורגם הפרוטוקול לערבית, לרוסית או לאמהרית.

יזם ייחשב כמי שעמד בחובת כינוס בעלי הדירות רק אם קיים את הדרישות האלה:

- פורסמה הודעה על הכינוס כנדרש עשרה ימים מראש.
- בכינוס נכחו בעלי דירות בשיעור ההשתתפות הנדרש.
- היזם פירט במהלך הכינוס את סוג העסקה, את ניסיונו, אילו בתים צפויים להיכלל בפרויקט ומיהם הגורמים הפועלים מטעמו.
- היזם כלל בכינוס מתורגמן ככל שנדרש.
- היזם מסר לבעלי הדירות את פרוטוקול הכינוס כנדרש.

אחרת - רוב בעלי הדירות רשאים לבטל את ההתקשרות עימו (אם לא התקשר עד אותה העת עם 40% מבעלי הדירות).

מסמך עיקרי ההצעה



שבועיים לפחות לפני חתימת עסקה ראשונה בבית המשותף ימסור היזם לכל בעלי הדירות מסמך עם עיקרי הצעתו. המסמך יכלול את הפרטים האלה:

מידע על העסקה	מידע על היזם	התחייבויות היזם
סוג העסקה (פינוי ובינוי, תמ"א חיזוק או תמ"א הריסה ובנייה) שלבי העסקה והתנאים לקיומה, לרבות פרק הזמן לקיום התנאים לוחות זמנים לשלבים העיקריים מאפייני הבינוי המוצע כולל מספר הקומות, מספר יחידות הדיר, עירוב שימושים וכדומה אופן מימון הפרויקט	פרטים מזהים ופרטי קשר ניסיון רלוונטי, לרבות פרטי הפרויקטים שביצע בעשור האחרון הליכים משפטיים או מנהליים המתנהלים נגד היזם או בעלי השליטה החלטות הממונה על פניות דיירים ברשות להתחדשות עירונית בנוגע ליזם עניין אישי בפרויקט של היזם או של גורמים המקורבים אליו	פירוט עקרונות התמורה המוצעת לבעלי הדירות (תוספת שטח או חדרים, מרפסת, מחסן, חניות, מפרט וכדומה) פירוט בטוחות וערבויות בעסקאות הכוללות הריסת הדירות הקיימות - מידע על הדירה העתידית (קומה / טווח קומות, כיווני אוויר, מפרט, שדרוג) פירוט העלויות וההוצאות שבהן יישא היזם, כגון מיסים, שכר עורך הדין של הדיירים, תשלום שכר דירה, עלויות ההובלה וכדומה
עלויות עתידיות	מידע נוסף	
הבהרה בדבר העלייה הצפויה בהוצאות התחזוקה של השטחים המשותפים והבהרה אם ישתתף היזם בהוצאות אלו ולא יזו תקופה הבהרה כי חיוב הארנונה צפוי לעלות אם שטח הדירה העתידי יהיה גדול משטחה הנוכחי	מועד התפוגה של הצעת היזם עמדת הרשות המקומית בנוגע לפרויקט הפניה למנהלת ההתחדשות העירונית או לאתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לקבלת מידע נוסף	

■ לבקשת 15% או שלושה מבעלי הדירות, לפחות, יתורגמו עיקרי ההצעה לערבית, לרוסית או לאמהרית.

אם לא ימסור יזם לבעלי הדירות מסמך עיקרי הצעה הכולל את כל הפרטים הנדרשים במועד הנדרש ובאופן הנדרש, הוא ייחשב כמי שלא קיים את חובת מסירת המסמך. במקרה כזה תהיה לרוב בעלי הדירות זכות לבטל את ההתקשרות עימו (אם לא התקשר עד אותה עת עם 40% מבעלי הדירות).

מסירת מסמכים לבעלי הדירות

היזם ימסור פרוטוקול כינוס, מסמך עיקרי הצעה והודעה על חתימת עסקה ראשונה עם בעל דירה בבית משותף באחת או שתיים מהדרכים הללו, לפי בחירת בעל הדירה: דואר, דואר אלקטרוני, מסרון, אחר.