



אוגוסט 2024

התנהלות בעלי דירות מול מארגנים בהתחדשות עירונית

תהליך התחדשות עירונית מצריך שיתוף פעולה בין מספר רב של בעלי דירות, וביצוע פעולות לקידום הפרויקט, כגון בחירת עורך דין מייצג ובחירת יזם. לאלו השפעה רבה על טיב העסקה ועל התמורות שיקבלו בעלי הדירות. בשל כך, לעיתים בוחרים בעלי דירות, אשר לרוב אינם בעלי ידע וניסיון בתחום ההתחדשות העירונית, להתקשר עם אדם או חברה בעלי ניסיון בתחום, הידועים כ"מארגן"¹, שיסייע להם בקידום הפרויקט. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017 (להלן: חוק המארגנים) קובע את התחייבויותיו של המארגן, דרכי הפעולה שלו וכן תוקף ההסכם (בחוק קיימים מועדים מירביים לקידום עסקת הארגון). ככלל, ניתן לסווג את המארגנים למספר סוגים עיקריים, בהתאם להיקף וסוג הפעולות המבוצעות על ידם, והגורם מטעמו הם פועלים:

מארגן חתימות	מארגן מכרז יזמים	מארגן מלווה	מחתים מטעם יזם *
• איתור המתחם. • מסביר לבעלי הדירות על התהליך, ומסייע בגיבוש הסכמות. • מארגן את בעלי הדירות לקראת התקשרות עם יזם בעסקת פינוי ובינוי (ללא יזמים)	• איתור המתחם ובדיקה ראשונית להיתכנות הפרויקט. • מסביר לבעלי הדירות על התהליך, ומסייע בגיבוש הסכמות. • סיוע לנציגות בהכנה ופרסום של מכרז לבחירת יזם בין מספר מציעים	• איתור המתחם ובדיקה ראשונית להיתכנות הפרויקט. • מסביר לבעלי הדירות על התהליך, ומסייע בגיבוש הסכמות. • קידום תכנון לחידוש המתחם (אופציונלי) • סיוע לנציגות בהכנה ופרסום של מכרז לבחירת יזם מלווה את הפרויקט עד אכלוס	• איתור המתחם ובדיקה ראשונית להיתכנות הפרויקט. • מסביר לבעלי הדירות על התהליך, ומסייע בגיבוש הסכמות. • מחתים בעלי דירות עבור יזם מסוים • אחראי על קשרי דיירים מטעם היזם במשך הפרויקט עד אכלוס (אופציונלי)

* מסמך זה אינו מתייחס למחתים מטעם יזם, כיוון שהוא אינו קשור בהסכם עם בעלי הדירות, אינו חב להם חובת אמון, ולא חל לגביו חוק המארגנים. אדרבא - מדובר באדם הפועל עבור יזם מסוים, ודואג לאינטרסים של אותו יזם. חשוב להבחין בינו לבין מארגן מטעם בעלי הדירות, שחב חובת אמון לבעלי הדירות וחל עליו חוק המארגנים.

¹ הגדרת "מארגן" בחוק – מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם ארגון (סעיף 1 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017, להלן: "החוק" או "חוק המארגנים").



להלן מובאים דגשים והמלצות לעניין התקשרות עם מארגן בתהליכי התחדשות עירונית, והמלצות לעניין אופן ההתנהלות בין הצדדים:

1. פעולות לפני בחירת מארגן:

- **פנייה למינהלת להתחדשות עירונית** – ככל שברשות המקומית בה מקודם הפרויקט פועלת מינהלת התחדשות עירונית², מומלץ לפנות למינהלת אשר תוכל לסייע במידע ובלייווי מקצועי בתהליך, ובכלל זאת הצגת מדיניות הרשות המקומית לחידוש המתחם המדובר.
- **בחירת נציגות מבין בעלי הדירות**³ – ככל שבעלי הדירות מעוניינים בלייווי מטעם מארגן מקצועי לטובת התנעת תהליך ההתחדשות, בפרט כאשר מדובר במתחם גדול, המצריך השקעה של זמן ומאמצים מרובים, מומלץ כי קודם להתקשרות עם המארגן, בעלי הדירות יבחרו נציגות ויסמיכו אותה, בין היתר, לבחור מארגן לפרויקט ולהתקשר עמו בהסכם בשם בעלי הדירות. חשוב כי הבחירה במארגן תהיה מוסכמת על מרבית בעלי הדירות, על מנת להימנע מפיצול חתימת בעלי הדירות למספר מארגנים. נציגות זו תוכל לפנות למארגנים פוטנציאליים ולבחור מתוכם, ולאחר בחירת המארגן – לסייע לבעלי הדירות בקבלת החלטות בנוגע לפרויקט בשיתוף פעולה עם המארגן שנבחר.
- **לחילופין**, ככל שבעלי הדירות לא הצליחו להתארגן בנציגות מסודרת קודם לבחירת המארגן, ניתן להסתייע במארגן שנבחר על ידי בעלי הדירות להסמכת נציגות מוסכמת בעלי הדירות לאחר ההתקשרות עימו, ובלבד שהנציגות תיבחר בהחלטה שתתקבל על ידי בעלי הדירות, ולא על ידי המארגן. **בחירה מסודרת של מארגן תבטיח אמון, שהוא הבסיס לשיתוף פעולה וקידום מיטבי של הפרויקט.**
- **כינוס מקדים לחתימת הסכם ארגון**⁴ – טרם ההתקשרות עם מארגן, חייב המארגן לקיים כנס עם בעלי הדירות בהתאם לכללים המפורטים בחוק, שעיקריהם:
 - על המארגן להסביר את מהות הסכם הארגון ועיקריו וכן האפשרות של בעלי הדירות לבקש את תרגומו לערבית, רוסית או אמהרית; השכר אותו הוא מבקש; עניין אישי שלו בפרויקט; ועוד.
 - על המארגן לחשוף בפני בעלי הדירות אם הוא פועל מטעמו של יזם כלשהו.
 - על המארגן להודיע על קיום הכנס לפחות שבוע לפני ולתלות הודעה לגביו במקום בולט בבניין.
 - חובה כי בכנס ישתתפו לכל הפחות 40% מבעלי הדירות.

² לרשימת המינהלות ההתחדשות העירונית ופרטי הקשר לפנייה אליהן

³ למעבר למסמך עקרונות לבניית נציגות דיירים לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו

⁴ סעיף 2 לחוק המארגנים



- על המארגן לערוך פרוטוקול לכנס, הכולל את מועדו, ולמסור אותו לבעלי הדירות בבניין.
- **בחירת המארגן** - מומלץ כי בתהליך בחירת המארגן, בעלי הדירות יודאו כי למארגן הניסיון הבא:
 - ניסיון בקידום פרויקטים עבור בעלי דירות, מעבר לשלב איסוף החתימות (מכרז יזמים, ליווי בעלי הדירות בשלבי התכנון וכו')
 - ניסיון בעבודה עם מספר יזמים בפרויקטים של התחדשות עירונית. זאת, כדי להבטיח שהמארגן אינו נוטה לבחירה ביזם מסוים, ובחירת היזם תיעשה משיקולי טובת בעלי הדירות בלבד.
 - עבור מארגן מלווה, המקדם גם תכנון - ניסיון בקידום תכניות התחדשות עירונית שאושרו או הופקדו בוועדות התכנון.

2. שכר המארגן:

- נהוג כי היזם משלם את שכרו של המארגן, כחלק מהוצאות העסקה, כאשר הדבר יוסדר בעסקה שתיחתם בין היזם ובין בעלי הדירות.
- עם זאת, על המארגן להציג לבעלי הדירות את השכר אותו הוא מבקש לקבל מהיזם, וזאת לכל המאוחר בכנס שנערך קודם לחתימת בעלי הדירות, ולקבל את אישורם מראש. מאחר ששכר המארגן הוא חלק מעלויות הפרויקט, **ככל שעלות זו גבוהה יותר, הדבר משפיע על התמורות שיתן היזם לבעלי הדירות**. על כן, למרות שבעלי הדירות לא משלמים באופן ישיר את שכר המארגן, מומלץ לוודא שמדובר בשכר אשר לא יפגע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט ובתמורות לבעלי הדירות.
- מומלץ לקבוע את השכר כסכום אחיד בגין כל דירה הכלולה בפרויקט שבעליה חתמו על הסכם הארגון. שכר הנגזר באחוזים מרווחי הפרויקט או מהכנסות היזם ממנו עשוי להעמיד את המארגן בניגוד עניינים, מאחר שהדבר מתמרץ אותו להגדיל את רווחיות היזם על חשבון התמורה לבעלי הדירות או על חשבון אופי הפרויקט.
- שכר מומלץ לכל דירה קיימת בפרויקט שנחתם בגינה הסכם ארגון:
 - מארגן חתימות - 5,000-12,000 ₪ לדירה קיימת בתוספת מע"מ.
 - מארגן מכרז יזמים - 8,000-15,000 ₪ לדירה קיימת בתוספת מע"מ.
 - מארגן מלווה, שאיננו מקדם תכנית עבור המתחם – 16,000-24,000 ₪ לדירה קיימת בתוספת מע"מ.
 - מארגן מלווה, המקדם גם תכנון למתחם – 25,000-30,000 ₪ לדירה קיימת בתוספת מע"מ, וכן החזר הוצאות תכנון.



- מומלץ כי השכר ישולם למארגן על פי אבני דרך מוסכמות מראש בהתאם לתכולת העבודה.

3. התקשרות עם המארגן:

- לאחר בחירת המארגן, טרם החתימה על עסקת הארגון, מחובתו של המארגן **להסביר לבעלי הדירות את מהות ההסכם ותוצאותיו המשפטיות, וכן למסור עותק מן ההסכם החתום בכתב לבעלי הדירות שחתמו עליו⁵.**
- **הסכם מתן השירותים ייערך בכתב** ויפרט את מלוא התחייבויות המארגן כלפי בעלי הדירות. בהתאם לחוק, על ההסכם לכלול את כל אלו⁶:
 - פרטי המארגן ופרטי ההתקשרות עמו.
 - כל ניגוד עניינים בפרויקט או חשש לקיומו.
 - מועד חתימת הסכם הארגון הראשון בבניין, אשר ממנו יחלו להיספר המועדים הקבועים בחוק לקידום העסקה.
 - הבהרה כי התמורה הסופית לבעלי הדירות תיקבע אך ורק במסגרת הסכם סופי עם היזם שייבחר.
 - התחייבות בעל הדירה שלא להתקשר בהסכם עם מארגן אחר בקשר עם אותה דירה ("נו-שופ").
 - התחייבות המארגן לארגון כלל בעלי הדירות במתחם ואיתור יזם אשר יוכל לבצע את הפרויקט, ובמידה שיוסכם על פעולות נוספות כמפורט להלן, יש לציין גם אותן.
 - התחייבות המארגן לפעול לטובת לקוחותיו בנאמנות ובהגינות.
- **מארגן חייב לפעול לטובת בעלי הדירות בנאמנות ובמסירות**, זאת, גם אם, כפי שמקובל, היזם הוא שמשלם את שכרו, ולא בעלי הדירות בעצמם.
- מומלץ כי הסכם ההתקשרות עם המארגן יכלול את **תכולת העבודה** הבאות:
 - חובת המארגן להנגיש עבור בעלי הדירות מידע משמעותי אודות זכויותיהם בתהליך.
 - המלצה על הבניינים אשר ייכללו במתחם.
 - בדיקת נכונותם של בעלי הדירות לקדם את הפרויקט.
 - בירור מול העיריה או המינהלת העירונית בדבר המדיניות העירונית הרלוונטית למתחם.
 - בדיקה ראשונית בדבר היתכנות תכנונית וכלכלית לקידום הפרויקט, בין היתר על סמך מדיניות הרשות המקומית.
 - איתור ומיפוי בעלי הדירות, בהתאם למאפייניהם (גילאים, גודל משק בית, מתגוררים/משכירים, בעלי מוגבלויות, דיירי דיור ציבורי וכיוצ"ב).

⁵ סעיף 4 לחוק המארגנים
⁶ סעיף 3 לחוק המארגנים



- קיום פגישות שוטפות ושיחות היכרות והסברה עם בעלי הדירות, ובפרט עריכת כינוס מקדים לכלל בעלי הדירות טרם חתימה על הסכם בינם לבין המארגן, כמפורט לעיל ובחוק.
- סיוע בבחירת הנציגות, ככל שלא נבחרה טרם כניסתו לפרויקט.
- סיוע בבחירת עורך דין, מתוך מגוון הצעות שיובאו להכרעת בעלי הדירות, וכן סיוע לעורך הדין בניסוח מסמכי המכרז לבחירת יזם.
- איתור היזם המתאים לפרויקט, בדרך של מכרז המבוסס על עקרונות מוסכמים בין בעלי הדירות, לרבות סוג הפרויקט הרצוי (פינוי בינוי או התחדשות בניינית), סדר גודל של התמורות המבוקשות, ניסיון היזם ועוד. יש לציין כי הבחירה הסופית ביזם שיבצע את הפרויקט תתבצע על ידי בעלי הדירות עצמם ולא על ידי המארגן.
- ליווי בעלי הדירות ועורך דינם במשא ומתן מול היזם שנבחר, עד לחתימת ההסכם.
- ככל שסוכם כי המארגן ילווה את בעלי הדירות במהלך תקופת ההסכם מול היזם עד לאכלוס:
 - מחויבות המארגן לעמוד בקשר עם היזם בקשר עם התקדמות הפרויקט ולעדכן את בעלי הדירות בנושא אחת לתקופה שנקבעה מראש;
 - ליווי שוטף של עבודת הנציגות, לרבות הקניית ידע מקצועי וסיוע בבחירת בעלי מקצוע (מפקח, שמאי, עורך דין).
 - קיום פגישות עיתיות עם התושבים, וכן עדכון בעלי הדירות בכל הגעה של היזם לאבן דרך משמעותית בפרויקט;
 - מעקב אחר לוחות הזמנים, אליהם התחייב היזם, והתראה על חריגה מהם;
 - קשר שוטף עם עורך הדין של בעלי הדירות ביחס לכל עיכוב או סטייה של היזם מההסכם ולשקף זאת לבעלי הדירות;
 - סיוע ברתימת כלל בעלי הדירות לקידום ומימוש הפרויקט, וניסיון להגעה להסכמות רחבות ככל הניתן ולמנוע מצב של בעלי דירות המסרבים לפרויקט.
 - ככל שיש בפרויקט דייר המסרב סירוב בלתי סביר, כהגדרתו בחוק עידוד מיזמי פינוי ובינוי התשס"ו-2006, ינסה המארגן להידבר איתו ולשכנע אותו להצטרף לפרויקט עוד בטרם תוגש נגדו תביעה לבית המשפט.
 - ליווי בעלי הדירות בשלב הפינוי, לרבות סיוע באיתור דירה חלופית לשכירות בתקופת הבנייה.
- ככל שסוכם כי המארגן יסייע לבעלי הדירות גם בתכנון המתחם – מימון והעסקת צוות תכנון וליווי הליך התכנון תוך ייצוג רצונותיהם של בעלי הדירות.

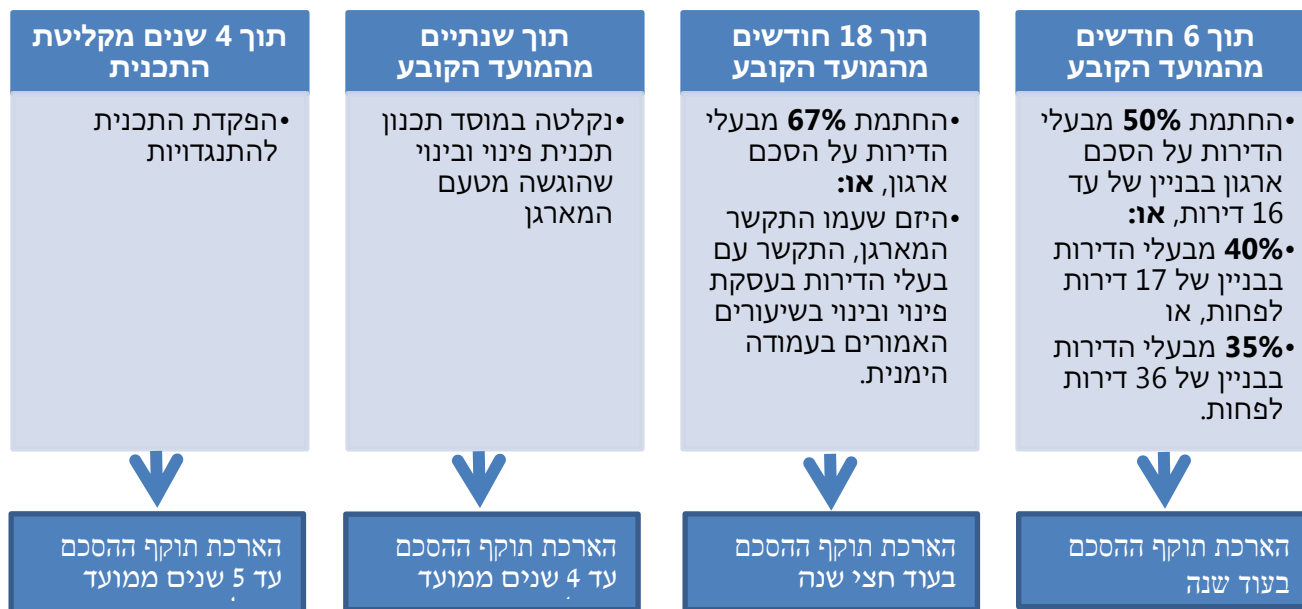


4. חובות ההגיונות של מארגן:

- מארגן לא יוכל לפעול באותו פרויקט הן כמארגן והן כעורך דין המייצג את בעלי הדירות⁷
- מארגן חייב לגלות לבעלי הדירות ככל שיש לו ניגוד עניינים בפרויקט או חשש לקיומו, הן בכנס הראשוני והן בהסכם ההתקשרות עימו⁸.
- קביעת שכרו של המארגן כאחוז מרווחי הפרויקט עלולה לגרום לניגוד עניינים, מאחר והיא נותנת תמריץ למארגן להגדיל את רווחיות היזם, על חשבון התמורה לבעלי הדירות.
- מארגן חב חובת סודיות באשר למידע שמגיע אליו מאת בעלי הדירות⁹.

5. תוקף הסכם לארגון עסקה

- להסכם ארגון יש תוקף מוגבל, הקבוע בחוק¹⁰, בהתאם לאבני הדרך הבאות:
פינוי- בינוי :



⁷ מדובר באיסור החל על עורכי דין לפי כללי האתיקה של לשכת עורכי הדין. להרחבה ראו מסמך המלצות להתקשרות עם עורכי דין, שהוצאה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית -

https://www.gov.il/BlobFolder/policy/hitnahalut_mul_orchey_din_hitchadshut_ironit/he/hithadshut_ir_onit_documents_hitnahalut_orchey_din_hitchadshut_ironit.pdf

⁸ סעיף 12 לחוק המארגנים

⁹ סעיף 13 לחוק המארגנים

¹⁰ סעיפים 5 ו-6 לחוק המארגנים



התחדשות בניינית¹¹



- יידוע בעלי הדירות על חלוף התקופה לקיום אבן דרך - מארגן חייב לעדכן את בעלי הדירות אחת לתקופה ובכל התקדמות בעבודתו על פי ההסכם (החתמת אחוז מסוים מבעלי הדירות על הסכם ארגון, התקשרות עם מתכנן, הגשת תב"ע, פניה ליזמים וכו')¹².

- פקיעה בחלוף התקופה לקיומה של אבן דרך – הסכם הארגון עם מארגן אשר לא עמד באבן דרך קבועה בחוק, פוקע ללא צורך בנקיטת פעולה של בעלי הדירות.
- העדר זכות לפיצוי בשל פקיעת הסכם ארגון - מארגן לא זכאי לתשלום בגין הסכם ארגון שפקע בשל חלוף המועדים להגעה לאבני הדרך שבחוק.

¹¹ התחדשות בניינית מתייחסת לחידוש הבניין הבודד בדרך של חיזוק ועיבוי או בדרך של הריסה ובנייה מחדש, ומקודמת בהליך קצר יחסית באחת משלוש הדרכים הבאות: תמ"א 38 המקודמת בהליך של היתר בנייה, בכפוף לפרסום להתנגדויות (בישובים אשר הוארכה בהם או ביחס לפרויקטים שכבר הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה); תכנית לרישוי מהיר מתוקף סעיף 145א לחוק התכנון והבנייה (המכונה תכנית לפי תיקון 139 או "חלופת שקד"), המקודמת בדרך של אישור תכנית בסמכות ועדה מקומית, כאשר ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה כבר בשלב הפקדת התכנית. כן ישנה אפשרות לתוספת שטחים ציבוריים מבוניים בבניין המתחדש, דוגמת גן ילדים או בית כנסת; תכניות כלל-עירוניות מחליפות תמ"א 38 - תכנית החלה על שטחי העיר הוותיקה ומטרתה חידוש הבניין הבודד, מתוך ראייה כוללת, כדי שיתאימו למקום בהיבטי כלכלה, חברה, תכנון ותשתיות ולצרכים הייחודיים של כל יישוב. לאחר אישור התכנית בוועדה המחוזית, ניתן לממש אותה בדרך של היתר בנייה (ללא פרסום להתנגדויות או בכפוף לפרסום להתנגדויות, בדומה לתמ"א 38).

¹² סעיף 7 לחוק המארגנים



- **אישור הממונה בדבר פקיעה** - ניתן לקבל אישור מהממונה על פניות דיירים כי הסכם הארגון פקע. במידה שנרשמה הערת אזהרה על הדירה בשל הסכם הארגון, ניתן להגיש את אישור הממונה לרשם המקרקעין והוא ימחק את הערת האזהרה על בסיסו, לאחר שנתן לצדדים להשמיע את טענותיהם.

** לא בטוחים? לקריאה נוספת בקרו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או התייעצו עם המנהלת העירונית הפועלת בעיר שלכם.*

בעל דירה שסבור כי הופרו זכויותיו, כי המארגן פעל בניגוד לכללים המפורטים או שהסכם הארגון עליו חתם פקע והמארגן מסרב להכיר בכך, יוכל לפנות בעניין לממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית.