

## טיוטת תקנות מטעם משרד המשפטים:

תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)(תוכנה וצורתה של עסקת התחדשות עירונית),  
התשפ"ד-2024

בתוקף סמכותי לפי סעיף 1ה(א) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו – 2006<sup>1</sup> (להלן – חוק פינוי ובינוי) ולפי סעיף 1ג5(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008<sup>2</sup> (להלן – חוק החיזוק), בהסכמת שר הבינוי והשיכון ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

הגדרות 1. בתקנות אלה -

"גורם מממן" - תאגיד מלווה כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974<sup>3</sup> או גוף אשראי חוץ בנקאי, המוסמך לפי חוק להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח;

"דירת תמורה" – דירה, לרבות החלקים ברכוש המשותף שיוצמדו לה, בבית משותף שנבנה או שעתיד להיבנות לפי עסקה, למעט לפי עסקת עיבוי, שתוקצה לבעל דירה בבית משותף שנהרס או שעתיד להיהרס, לפי העניין, לפי אותה עסקה, בתמורה לזכויות שהיו לו באותו בית משותף;  
"חוק ארגון עסקאות" - חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017<sup>4</sup>;

"עניין אישי" – בעלות בדירה בבית המשותף, וכן קשר אישי או עסקי שלא בעניין המיזם להתחדשות עירונית עם אחד מאלה:

(1) עורך דין המייצג את בעלי הדירות בעסקה;

(2) דייר, כמשמעותו בסעיף 7(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016<sup>5</sup>, בבית המשותף הכלול בעסקה;

(3) מארגן, כהגדרתו בחוק ארגון עסקאות, שחתם על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית עם בעלי דירות בבית משותף הכלול בעסקה;

"עסקה" – עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תוכנית החיזוק;

"עסקת עיבוי" – עסקה לפי תוכנית החיזוק, שעניינה ביצוע עבודה ברכוש המשותף לפי סעיף 4 או 5 לחוק החיזוק;

<sup>1</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

<sup>2</sup> ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

<sup>3</sup> ס"ח התשל"ה, עמ' 14.

<sup>4</sup> ס"ח התשע"ז, עמ' 616.

<sup>5</sup> ס"ח התשע"ו, עמ' 1234.

"עסקה ראשונה" – אחת מאלה, לפי העניין :

(1) עסקת פינוי ובינוי ראשונה ;

(2) עסקה ראשונה לפי תוכנית החיזוק ;

"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 ;

"תקופת הפינוי" - מיום פינוי הדירה המקורית עד יום קבלת החזקה בדירת התמורה.

2. צורתה של עסקה (א) עסקה שלא תיערך בהתאם לדרישות אלה - בטלה :

(1) העסקה והחתימה עליה יערכו בכתב, לרבות באופן דיגיטלי ;

(2) ציון מועד החתימה של בעל הדירה על העסקה ;

(3) אישור חתימתו של בעל הדירה בידי עורך דין, שיעשה כן לאחר שזיהה את החותם והסביר לו את מהות העסקה שהוא עומד לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנע שהדבר הובן כראוי ושהוא חותם מרצונו ;

(4) ציון שמו של היזם ומספר הזהות או מספר ההתאגדות שלו באופן בולט ;

(5) אם היזם הוא תאגיד, שאינו חברה ציבורית - ציון שמות בעלי השליטה בו ; בסעיף זה, "בעל שליטה" - מי שמחזיק ב-25% או יותר מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה, ואם בעל השליטה הוא תאגיד – גם את בעלי השליטה בו ;

(ב) בנוסף לדרישות שבתקנת משנה (א), ציון כתובתו של היזם ודרכי יצירת קשר עמו, לרבות כתובת דואר אלקטרוני ומספר טלפון.

3. תוכנה של עסקה .3 עסקה שלא כללה את אחד או יותר מבין הפרטים האמורים להלן – בטלה :

(1) כתובתו ומיקומו של הבית המשותף נושא העסקה ושל בתים משותפים נוספים אותם היזם מבקש לכלול במיזם נושא העסקה ;

(2) סוג העסקה, ובכלל זה ציון אם העסקה היא עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תוכנית חיזוק, ואם העסקה היא לפי תוכנית החיזוק – פירוט אם היא עסקת עיבוי או עסקה בדרך של הריסה ובנייה;

(3) המועד שבו נחתמה עסקה ראשונה באותו בית המשותף של בעל הדירה;

(4) התמורה או העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי העסקה;

(5) התחייבות היזם להעמיד לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו לפי העסקה את הבטוחות המפורטות להלן לפחות:

(א) לעניין עסקה שאיננה עסקת עיבוי - תימסר לכל אחד מבעלי הדירות, כנגד מסירת דירתו המקורית ליזם או שעבוד זכויות בה לגורם מממן, לפי המוקדם מביניהם, ערבות שינפיק אותו גורם מממן, להבטחת התחייבות היזם לבניית דירת תמורה, למסירת החזקה ומתן זכויות בה לבעל הדירה; ערבות כאמור תהיה בסכום שלא יפחת משווייה של דירה חדשה כולל מס ערך מוסף, התואמת את מאפייניה של דירת התמורה, כשהיא גמורה וראויה למגורים; על הערך האמור יוחלט סמוך למועד הפינוי של דירתו המקורית של בעל הדירה; ערבות כאמור תיערך בנוסח שבתוספת הראשונה;

(ב) לעניין עסקת עיבוי – כנגד וכתנאי לתחילת ביצוע העבודות בבית המשותף תימסר לבעל הדירה ערבות בלתי מותנית הניתנת לפירעון עם דרישה, להבטחת ביצוע העבודות להם התחייב היזם כלפיו לפי עסקת העיבוי, בסכום שעליו יוחלט בין הצדדים במסגרת העסקה;

(ג) לעניין עסקה שבה פינוי הדירה המקורית נדרש טרם קבלת הדירה החדשה - כנגד מסירת הדירה המקורית ליזם או שעבוד זכויות בה לגורם מממן, לפי המוקדם מביניהם, תימסר ערבות בלתי מותנית הניתנת לפירעון עם דרישה, לפי התקופה המנויה בה, להבטחת תשלום דמי השכירות לתקופת הפינוי, בסכום שעליו יוחלט סמוך למועד הפינוי; לעניין עסקה שאינה עסקת עיבוי – ינפיק את הערבות כאמור גורם מממן.

(6) המועדים לאישור תוכנית מפורטת ולקבלת היתר בנייה, שיהוו תנאי מתלה לקיום העסקה, והמועדים למסירת דירת התמורה לבעל הדירה או לסיום ביצוע העבודות, לפי העניין, וכן כללים להארכתם המרבית;

(7) אם היזם מחויב לשאת בעלויות התחזוקה לפי דין או שהתחייב לשאת בעלות זאת בעסקה - הוראות לעניין השתתפותו במימון עלות התחזוקה, בעלי הדירות הזכאים להשתתפות, התקופה, סכום ההשתתפות וההסדרים לניהול כספים אלה ;

(8) פירוט עניין אישי במיזם של היזם וכן של בעל עניין ביזם, או קרובו של כל אחד מהם למיטב ידיעתו של היזם ; לעניין זה, "בעל עניין" – אחד מאלה : מנהל או עובד בכיר או עובד אחר של היזם המצוי בקשר עם בעלי הדירות במיזם, וכל מי שיש לו חלק העולה על 5% בהון או בזכות לקבל רווחים מהיזם ;

(9) פירוט שמו של כל מי שפעל או פועל מטעמו של היזם או למענו לפי סעיף 6(א) לחוק פינוי ובינוי או סעיף 5(א) לחוק החיזוק לשם ההתקשרות עם בעלי הדירות.

עסקה החסרה באחד או יותר מהפרטים המפורטים להלן תהיה בטלה, אלא אם כן היזם השלים את הפרטים החסרים תוך 45 ימים מהמועד שנודע לו על חסרונם, ויקבל את הסכמתו בכתב של בעל הדירה שהתקשר עימו בעסקה להשלמת אותם פרטים :

4. פרטים שניתנים להשלמה בעסקה

(1) הוראות לעניין סכום דמי השכירות, אופן תשלומו ומנגנון לבחינת הצורך בעדכון הסכום במהלך תקופת הפינוי ;

(2) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה לפי העסקה, ואם לא נבחר גורם כאמור - תנאים לבחירתו, לרבות לעניין ניסיונו בתחום ;

(3) פירוט העניינים שלגביהם ניתנת לנציגות בעלי הדירות, שנבחרה לצורך קידום המיזם להתחדשות עירונית, סמכות לקבל החלטות במסגרת העסקה, וזאת בסעיף ייעודי או בנספח נפרד ;

(4) התנאים שבהם יוכל היזם להסב או למכור את זכויותיו בעסקה ליזם אחר, במלואן או בחלקן, והסכמת בעלי הדירות הנדרשת לכך ; לעניין זה, הסבה או מכירה - לרבות בדרך של העברת רוב מניות השליטה ביזם ליזם אחר ;

(5) הוראות בדבר צירוף או גריעה של בתים משותפים במיזם נושא העסקה, ואם צורפו – ציון כתובתם ומיקומם.

מבלי לגרוע מתקנות 3 ו-4, תכלול העסקה גם הסבר כללי בדבר קיומו, אי קיומו, או קיומו הנדחה של חיוב במס עקב העסקה אשר יחול על בעל הדירה, נכון למועד החתימה עליה, לרבות חיוב כאמור שיחול אם חלק מהתמורה תתקבל כתמורה כספית.

5. פרטים נוספים בעסקה

- תיקון או עדכון העסקה בהסכמה 6. הצדדים לעסקה רשאים לתקן או לעדכן בהסכמה את תנאי העסקה בכפוף לאמור בתקנות אלה.
- תחילה ותחולה 7. (א) תחילתן של תקנות אלו ביום \_\_\_\_\_ (להלן- יום התחילה).
- (ב) התקנות יחולו על כל עסקה שתחתם עם בעל דירה בתום 60 ימים מיום התחילה, גם אם העסקה הראשונה נחתמה טרם יום התחילה.

#### **תוספת**

**(תקנה 3(1)(5)(א)(1))**

ערבות לפי תקנות פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תוכנה וצורתה)  
של עסקת התחדשות עירונית), התשפ"ד-2024

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד: \_\_\_\_\_ (להלן – בעל הדירה).

**כללי**

**פרטי הדירה הישנה**: דירה הידועה כדת חלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_  
חלקה \_\_\_\_\_ ברחוב \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_ דירה מספר \_\_\_\_\_  
ב\_\_\_\_\_;

**פרטי דירת התמורה**: דירה שתיבנה על המקרקעין בגוש \_\_\_\_\_, חלקה  
\_\_\_\_\_, תכנית \_\_\_\_\_, מגרש \_\_\_\_\_, בבניין מספר \_\_\_\_\_, כדירה  
מספר (זמני) \_\_\_\_\_, הפונה לכיווני אוויר \_\_\_\_\_, בקומה מספר \_\_\_\_\_,  
וכל הצמוד אליה, לרבות חניה מספר (זמני) \_\_\_\_\_ ומחסן מספר (זמני) \_\_\_\_\_  
(להלן – דירת התמורה);

**פרטי היזם** \_\_\_\_\_ (להלן – היזם);

**פרטי המקרקעין** - גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בשטח רשום \_\_\_\_\_ מ"ר  
הנמצאים ברחוב \_\_\_\_\_ ב\_\_\_\_\_ (להלן – המקרקעין  
או הקרקע)

**החוזה** - חוזה לביצוע פינוי בינוי / עסקה לפי תכנית חיזוק (מחק את  
המיותר) ביניכם לבין היזם, מיום \_\_\_\_\_ לפיו בין היתר, אתם זכאים  
לקבל מהיזם, חלף הדירה הישנה, את דירת התמורה, כהגדרתה לעיל (להלן  
– החוזה).

**השעבוד** - השעבוד שנרשם או יירשם על המקרקעין לטובת הבנק, כבטוחה  
לאשראי שהועמד או שיעמיד הבנק (להלן - השעבוד לטובת הבנק)

**פרטי הבנק** מוציא הערבות \_\_\_\_\_ (להלן – הבנק).

**מהות הערבות**

אנו ערבים בזה כלפיכם בסכום של \_\_\_\_\_, בשל שווי הדירת התמורה  
שהיזם התחייב לתת לכם כנגד דירתכם הישנה (להלן – סכום הערבות),

וזאת בקרות אחד או יותר מהמקרים האלה (להלן – העילות למימוש הערבות או "העילה למימוש הערבות", לפי העניין):

אם היזם לא יוכל להעביר לכם בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה, כשהדירה החדשה משוחררת מתחולת השעבוד לטובת הבנק וכשזכויותיכם בדירה החדשה או בחלק יחסי במקרקעין עליה היא נבנתה, נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי – ולמעט אלה הקשורים בכם או שנעשו או נרשמו לבקשתכם, וזאת מחמת מכירת המקרקעין במסגרת מימוש המשכנתא לטובת הבנק או מחמת עיקול או שעבוד שהוטל על הקרקע שעליה דירת התמורה נבנית או על הדירה החדשה (למעט עיקול שהוטל לבקשתכם או כנגדכם) או על זכויות היזם לפי החוזה או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד היזם (להלן – הצווים), או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה החדשה (להלן – המניעה המוחלטת), ואולם ביטול החוזה כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

#### **הפרשי הצמדה**

סכום הערבות יישא הפרשי הצמדה כמפורט להלן, בהתאם לאמור בחוזה; בהעדר קביעה בחוזה תחול הצמדה למדד תשומות הבנייה כמפורט להלן. (יש לסמן אחת מחלופות אלה, התואמת את האמור בחוזה, או לחלופין למחוק את שתי החלופות המיותרות).

(א) צמוד למדד התשומות בבנייה למגורים, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם המדד הידוע במועד התשלום יעלה על מדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד; אם המדד הקובע יהיה שווה למדד הבסיס או ירד ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום קביעת סכום הערבות.

(ב) צמוד למדד המחירים לצרכן, שהוא מדד המחירים, כולל פירות וירקות, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם המדד הידוע במועד התשלום יעלה על מדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד; אם המדד הידוע במועד התשלום יהיה שווה למדד הבסיס או ירד ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום קביעת סכום הערבות.

### **מועד התשלום**

אנו נשלם לכם כל סכום שתדרשו מאתנו בגבולות סכום הערבות, בצירוף הפרשי ההצמדה כמפורט לעיל, וכל עוד לא אירע אירוע המפקיע את תוקף הערבות או המבטל את העילה למימוש הערבות, בתוך 60 ימים לאחר קבלת דרישתכם הראשונה בכתב ב \_\_\_\_\_ (יש לציין את המקום שאליו על בעל הדירה לשלוח את הדרישה), בתנאי שדירת התמורה ריקה מכל אדם וחפץ, וכן שלדרישתכם יצורפו כל המסמכים שלהלן:

(1) העתק כתב ערבות זה; אם כתב הערבות אבד או הושמד, יצורף במקומו תצהיר חתום בידכם ומאומת בפני עורך דין, המפרט את נסיבות האובדן או ההשמדה כאמור;

(2) עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, ולפיו התקיימה אחת מהעילות למימוש הערבות; אתם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד עותק מפסק הדין או ההחלטה כבר מצויים בידי הבנק או בידי בא כוחו, אשר ייצגו בהליכים הנוגעים לפסק הדין או ההחלטה כאמור; בעילה של מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה החדשה, אתם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, אם הבנק הודיע לכם בכתב, כי התקיימה להנחת דעתו מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירת התמורה;

(3) התחייבותכם, ולפיה עם קבלת הסכומים לפי ערבות זו אתם מוותרים על כל זכות בדירת התמורה ובמקרקעין; הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם, כתנאי לתשלום לפי ערבות זו, להמחות לו את כל זכויותיכם בדירת התמורה ובמקרקעין; הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.

### **פקיעת הערבות**

ערבות זו תפקע, בין אם התקבלה אצלנו דרישתכם לתשלום וטרם נענתה



ובין אם טרם התקבלה, וזאת בהתקיימות התנאים הבאים, במצטבר :

(1) בנייתה של דירת התמורה הסתיימה ונמסר לנו מסמך חתום על ידכם, המעיד כי הדירה נמסרה לכם, או לחלופין, נמסר לנו אישור על השלמת הבנייה לפי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), התשפ"א -2021<sup>6</sup>, בצירוף מכתב של היזם המופנה אליכם והמודיע שדירת התמורה נמסרה לכם ;

(2) התקיים אחד התנאים המפורטים להלן, לפי העניין :

(א) הומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הבעלות או החכירה, לפי העניין, בדירה החדשה, על שמכם, כשהיא נקייה מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם מכתב החרגה סופי בחתימתנו ;

(ב) הומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה לטובתכם בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לגבי רכישת הזכות בדירה, או בחלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, הקודמת לכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם מכתב החרגה סופי בחתימתנו ;

(ג) אם הקרקע שעליה נבנית הדירה היא ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד : מקרקעי ישראל<sup>7</sup>: הומצא לנו עותק חתום של חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לביניכם, או אישור מרשות מקרקעי ישראל באשר לחתימת חוזה כאמור, שבו מתחייבת רשות מקרקעי ישראל להביא לרישום על שמכם של זכות חכירה בדירה לתקופה של למעלה מארבעים ותשע שנים, כשהיא נקייה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, עיקול וכל זכות אחרת לטובת צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם ;

(ד) מסרתם לנו אישור בכתב של מבטח, שאישר המפקח על הביטוח, לפי סעיף 2(2) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974<sup>8</sup>, כי הוא מבטח בפוליסה שבה אתם המוטבים את החזרת הכספים לפי ערבות זו, וכי דמי הביטוח שולמו מראש ;

### המחאת הזכויות לפי הערבות

- ערבות זו היא בלתי חוזרת וכי הזכויות לפי ערבות זו אינן ניתנות להמחאה או להסבה, אלא בהסכמתנו, מראש ובכתב.
- על אף האמור לעיל, אם נתתם לנו הוראה בלתי חוזרת, שאישרנו, לשלם מהסכום המגיע לכם לפי ערבות זו לתאגיד בנקאי או למבטח, אשר נתנו לכם הלוואות המובטחות בזכויותיכם בדירה הישנה או בדירת התמורה (להלן – הגורם המממן), בשל חובכם בשל הלוואות אלה לגורם המממן כאמור, אנו נעביר תחילה את הסכומים האמורים המגיעים לגורם המממן מכם באותה עת; סכומים אלה יהיו כפי שימסור לנו הגורם המממן; במקרה שההוראות הבלתי חוזרות שנתתם לנו נוגעות לכמה גורמים מממנים בדרגה שווה, היחס בין הסכומים שנעביר להם כאמור יהיה לפי חלקם היחסי בהלוואות שנתנו לכם בשל רכישת הדירה החדשה.

### ערבות לשניים או יותר

- הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, על דרישה לפיה להיעשות על ידי כולם יחד, וכל תשלום לפיה ייעשה על ידינו לכולם יחד.

חתימה וחותמת הגורם המממן

ב \_\_\_\_\_ התש \_\_\_\_\_ (ב \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ 20)

(חמ 6084 – 3)

שר המשפטים

<sup>6</sup> ק"ת התשפ"א, עמ' 2410.

<sup>7</sup> ס"ח התשי"ד, עמ' 56.

<sup>8</sup> ס"ח התשל"ה, עמ' 14.