

הנחיות לעבודה עם יזמים הפועלים במתחמים הכלולים בתכניות

המקודמות על ידי גופים ציבוריים¹

בתכניות התחדשות עירונית המקודמות באמצעות גוף ציבורי, פועלים צוותי התכנון בהתאם להנחיות והמלצות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית"). ההנחיות כוללות, בין השאר, סיוע לבעלי הדירות בהסמכת נציגויות, סיוע בבחירת בא כוח דיירים וסיוע בקידום הליך מכרזי לבחירת יזם.

עם זאת, במקרים רבים בתחומי תכניות אלו מתקיימת פעילות יזמית שהחלה טרם תחילת עבודת התכנון על ידי הגוף הציבורי (להלן: "מועד התחילה"²). פעילות זו כוללת לרוב התקשרויות מסוגים שונים (הסכמי ארגון, ייפוי כוח או עסקאות מלאות), על ידי יזם או מארגן (להלן "היזם"), ולעיתים אף קידום תהליך תכנוני על ידי היזם לפני מועד התחילה.

תהליכים מקבילים אלה יוצרים מורכבות מבחינת צוותי התכנון, הרשות המקומית, בעלי הדירות והיזמים. על מנת לשמור על איזון בין התנהלות צוותי התכנון לפי הנחיות הרשות הממשלתית ובין תהליכים שקדמו למועד התחילה, נכתבו ההנחיות להלן.

מטרת מסמך זה היא להתוות קווים מנחים להפעלת שיקול הדעת על ידי הרשות המקומית³ והגוף הציבורי, בשאלה כיצד לפעול אל מול היזם בנסיבות האמורות לעיל - האם להכיר ביזם הפועל במתחם כגורם שמולו יפעל צוות התכנון במסגרת קידום הליכי התכנון, או לחילופין לא להכיר כאמור ביזם כלשהו שהתקשר עם חלק מבעלי הדירות במתחם ולהמליץ לבעלי הדירות לקדם הליך תחרותי לבחירת יזם.

1. על הרשות המקומית וצוות התכנון לבחון את מערך ההתקשרויות בין היזם ובעלי הדירות, כמפורט להלן:

1.1. שיעור ההתקשרויות עם בעלי דירות שהציג היזם בכל מתחם לביצוע⁴ - על פי רוב, מתחמי התחדשות עירונית מתחלקים למספר תתי מתחמים, הניתנים לביצוע בנפרד (להלן: "מתחמי ביצוע"). משכך, יש לבחון את שיעור ההתקשרויות של יזם עם בעלי הדירות בכל אחד ממתחמי הביצוע, נכון למועד התחילה.

במקרים בהם טרם הוגדרו מתחמי ביצוע, יבחן שיעור ההתקשרויות, נכון למועד התחילה, רק לאחר החלוקה למתחמי ביצוע. ככל ולאחר שנה ממועד התחילה לא בוצעה חלוקה למתחמי ביצוע, יבחן שיעור ההתקשרויות במרחב שייקבע לפי שיקול דעת הרשות המקומית והרשות הממשלתית.

¹ הנחיות אלו מחליפות את ההנחיות לפי מכתב "מסלול רשויות מקומיות - שילוב יזמים שהתקשרו עם תושבים בתהליכי התכנון", מיום 3/3/2019.

² "מועד התחילה" הינו התאריך בו חתם הגוף הציבורי על חוזים עם צוות התכנון.

³ ככל וברשות המקומית קיימת מינהלת התחדשות עירונית, ההנחיות והכללים במסמך זה יחולו עליה.

⁴ ככל שעד 20% מהדירות במתחם הביצוע הינן בבעלות המדינה, יחושב שיעור ההסכמות רק מתוך הדירות בבעלות פרטית. ככל ששיעור הדירות בבעלות המדינה גבוה מכך, הוא יחושב מתוך סך היחידות במתחם הביצוע.

1.2. התנהלות היזם בתהליכי ההתקשרות:

1.2.1. אופן ההחתמה ועמידה בדרישות החוקים והתקנות - האם ההחתמה על ההסכמים

בוצעה בהתאם לכללים שהיו בתוקף במועד ההחתמה.

בהקשר זה ניתן לבחון, בין היתר, אם טרם התקשרותו הראשונה בעסקת התחדשות עירונית ראשונה בבית המשותף, היזם כינס אסיפה והציג מסמך עיקרי הצעה, ככל שהחוק חייב לעשות כן באותה עת.

1.2.2. פניות לממונה על פניות דיירים - האם נעשו פניות לממונה על פניות דיירים ברשות

הממשלתית בדבר החתמות פוגעניות או התנהלות לא תקינה של היזם בתחומי התכנית, והאם ניתנו החלטות בפניות אלו.

1.3. מאפייני ההתקשרות החוזית:

1.3.1. סוג ההסכם - האם ההסכמים שנחתמו עם היזם היו עסקאות מלאות, הסכמי ארגון

או ייפוי כוח בלבד.

1.3.2. מועד החתימה - המועד שבו היזם התחיל להחתים בעלי דירות במתחם הביצוע, ככל

שניתן לאמתו. למועד זה עשויה להיות משמעות מבחינת זכותם של בעלי הדירות לפעול לביטול ההסכם בהתאם לחוק המארגנים או לפי חוק עידוד מיזמי פינוי-בינוי.

2. על מנת לאפשר את הבחינה הנדרשת, על היזם להציג בפני הרשות המקומית:

2.1. אישור בדבר היקף ההתקשרויות במתחם הביצוע – אישור עורך הדין המיציג את בעלי

הדירות (להלן: "ב"כ הדיירים"), אשר יפרט את מספר ההסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות בכל מתחם ביצוע, טרם מועד התחילה, את סוג ההסכם שנחתם (עסקה מלאה, הסכם ארגון וכד') ואת פרטי הקשר של היזם.

ככל שבעלי הדירות אינם מיוצגים על ידי ב"כ דיירים, יוגש האישור על ידי עורך דין היזם.

2.2. העתק נוסח ההסכם – העתק נוסח ההסכם שנחתם בין היזם ובין בעלי הדירות בכל מתחם

ביצוע. ככל שנחתמו מספר נוסחים שונים או נחתמו נספחים שונים או ככל שנחתמו הסכמים מסוגים שונים – יוגש עותק מכל אחד מהנוסחים או הנספחים או ההסכמים השונים. ככל והרשות המקומית תבקש זאת, יידרש ב"כ הדיירים או ב"כ היזם, לפי העניין, לצרף לאישור את העתק כל ההסכמים שנחתמו כאמור.

2.3. מסמכים המעידים על הליך ההתקשרות עם בעלי הדירות – מסמכים המלמדים על אופן

קידום העסקה והתקשרויות עם גורמים רלוונטיים, לרבות:

2.3.1. פרוטוקול כינוס בעלי דירות;

2.3.2. מסמך עיקרי הצעה;

2.3.3. מסמכים בדבר בחירת ב"כ הדיירים ואופן ההתקשרות עמו;

2.3.4. כתבי הסמכה לנציגות בעלי דירות, החתומים על ידי בעלי הדירות במתחמי הביצוע.

יובהר כי כתב הסמכת נציגות שנחתם כחלק מהליך ייפוי כוח לב"כ דיירים או הסכם

הייצוג שנחתם עמו או כחלק מההסכם עם היזם, לא יחשב כתב הסמכה לעניין זה;

2.3.5. כל מסמך אחר שיש בו ללמד על אופן קידום העסקה ובשלותה.



2.4. **אישור נציגות בעלי הדירות לשילוב היזם בהליך התכנון** - אישור הנציגות כי היזם רשאי לייצג את בעלי הדירות בפני מוסד התכנון המוסמך, כמוצג בנספח א'. יובהר כי מסמך זה נדרש אף אם בעלי הדירות חתמו על ייפוי כוח תכנוני.

3. לאחר קבלת המסמכים כאמור, ובחינתם על ידי הרשות המקומית וצוות התכנון, מומלץ לפעול כמפורט להלן:

3.1. **ככל שהיזם התקשר בהסכמים עם 20% מבעלי הדירות לכל היותר** – הרשות המקומית וצוות התכנון יפעלו בהתאם לנוהל מסלול רשויות מקומיות לעניין ארגון בעלי הדירות, לרבות הסמכת נציגות, בחירת ב"כ דיירים וסיוע בקידום הליך תחרותי לבחירת יזם. היזם הפועל בתחומי התכנית לא ישולב כבעל עניין בהליכי התכנון המקודמים על ידי הגוף הציבורי. ככל הנדרש, יובהר לבעלי הדירות במתחם התהליך שנעשה בהקשר זה ומשמעותו.

3.2. **ככל שהיזם התקשר בהסכמים עם יותר מ-40% מבעלי הדירות** –

3.2.1. ככל שהיזם המציא את כלל האישורים בהתאם לסעיף 2, לרבות אישור הנציגות לפי סעיף 2.4, הרשות המקומית והגוף הציבורי יכירו ביזם הפועל במתחם הביצוע, כגורם שמולו יפעל צוות התכנון במסגרת קידום התכנון.

3.2.2. ככל שהיזם המציא אישורים רק להוכחת התקשרות בהסכמים בהיקף הדרוש, אך לא המציא אישורים נוספים הנדרשים לפי סעיף 2, ובפרט מסמכים הנדרשים לפי סעיף 2.3 ו-2.4, הרשות המקומית והגוף הציבורי לא יפעלו מול היזם במסגרת קידום התכנון אך גם לא יפעלו לקדם הליך מכרזי לבחירת יזם חדש.

3.3. **ככל שהיזם התקשר בהסכמים עם 20%-40% מבעלי הדירות** – על הרשות המקומית והגוף הציבורי לבחון כל מקרה לגופו בהתאם לנסיבות העניין ולקבוע אם לפעול בהתאם לסעיף 3.1 או סעיף 3.2, בהתייחס לשיקולים הבאים:

3.3.1. אופן התנהלותו של היזם או מי מטעמו, מול בעלי הדירות במהלך ההתקשרות, בהתאם לאמור בסעיף 1.2;

3.3.2. המצאת אישור נציגות דיירים מוסמכת, בהתאם לסעיף 2.4, המביע את רצונם של רוב בעלי הדירות להמשיך בהתקשרות עם היזם;

3.3.3. מאפייני ההתקשרות החוזית בהתאם לסעיף 1.3, לרבות יכולתם של בעלי הדירות לבטל את ההסכמים, ככל שמעוניינים בכך.

4. ככל שהרשות המקומית והגוף הציבורי שיזם ומקדם את התכנית, **החליטו להכיר ביזם כגורם שמולו יפעל צוות התכנון במסגרת הליכי התכנון**, ולא להמליץ לבעלי הדירות לקיים הליך תחרותי לבחירת יזם, הם יפעלו כמפורט להלן:

4.1. הרשות המקומית תשלח הודעה בכתב כאמור לכל בעלי הדירות במתחם הביצוע, ליזם וכן למוסד התכנון המוסמך, בעצמה או באמצעות מנהל הפרויקט או היועץ החברתי מצוות התכנון.

4.2. ככל שעולה צורך, נציגי הרשות המקומית והיועץ החברתי של צוות התכנון יפגשו עם בעלי הדירות וב"כ הדיירים, לצורך הבהרת התהליך ומשמעותו.

4.3. ככל שבעלי הדירות במתחם הביצוע לא התקשרו עם ב"כ דיירים עד אותה העת, נציגי הרשות המקומית והיועץ החברתי בצוות התכנון יסייעו להם בהתארגנות להתקשרות כאמור.

4.4. ככל שיתברר כי ישנם ליקויים משמעותיים בהסכם ויש צורך להגן על זכויותיהם של בעלי הדירות, מומלץ לסייע לבעלי הדירות גם בתיקון ההסכם עם היזם.

4.5. הרשות המקומית וצוות התכנון יפעלו לעדכן את היזם ולשמוע את עמדתו, ככל ונדרש, בהתאם לשלבי התכנון, כמפורט להלן:

4.5.1. **לפני הגשת התכנית לוועדות התכנון** – היזם או צוות מקצועי מטעמו יוזמנו לפגישת תיאום עם צוות התכנון מטעם הגוף הציבורי במסגרת הליך התכנון הראשוני. כמו כן, יוזמן היזם לכל אירוע המיועד לשיתוף ודיון רחב בתכנית, כגון שולחן עגול או כנס תושבים.

4.5.2. **במסגרת הליך התכנון הסטטוטורי** – צוות תכנון מקצועי מטעם היזם יוזמן להציג את התייחסותו לתכנון המוצע בפני צוות התכנון והרשות המקומית, לאחר תחילת ההליך ולפני הדיון בתכנית.

5. בכל מקרה, אין בהכרה ביזם או באי הכרה בו לעניין מעורבותו בתכנון, כדי להשפיע על תוקף העסקאות שנחתמו בינו ובין בעלי דירות במתחם, ואלו ימשיכו לעמוד בתקפן, כל עוד לא פקעו או בטלו או בוטלו כדיון, על כל המשתמע מכך. מומלץ להבהיר זאת לבעלי הדירות במתחם.

6. השיקולים לעיל נועדו לשמש כלי עזר מומלץ בידי הרשות המקומית והגוף הציבורי בקביעת ההתנהלות הראויה אל מול יזמים בתכניות המקודמות ע"י גופים ציבוריים. עם זאת, יש לבחון כל מקרה לגופו, בהתאם להקשר ולנסיבות, על מנת לקדם את התחדשות המתחמים באופן היעיל והמיטיב ביותר עם בעלי הדירות בו, והגורמים השונים מוזמנים להתייעץ בעניין זה עם הרשות הממשלתית.