



"חוק המאכערים" חוק התחדשות עירונית

(הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז - 2017

מאת: עו"ד פלוריה גלייזרוביץ

ביום 03.04.2017 פורסם לראשונה "חוק המאכערים" – חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017. החוק נועד להתמודד עם מארגנים המכונים "המאכערים", כחלק מתופעה בה, אותם מארגנים מחתימים בעלי דירות על הסכמי קדם התקשרות, מגייסים את הסכמתם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית תוך מתן הבטחות שונות, לעיתים ללא כיסוי, ובאותו העת מכניסים המארגנים סעיף בלעדיות, אשר מונע מאותם בעלי הדירות לממש את זכותם ולחתום על הסכם התקשרות דומה עם מארגן אחר.

אותם בעלי הדירות אשר חתמו על הסכמי קדם התקשרות עם המארגנים, מוצאים את עצמם כבולים בבלעדיות להסכם קדם ההתקשרות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית שאינו מוגבל בזמן, ולמעשה אותם בעלי הדירות לא יכולים לחתום על כל הסכם או עסקה אחרת, הנוגעת לאותו בניין בו הם מתגוררים.

מטרתו העיקרית של "חוק המאכערים" היא להגן על זכויותיהם של בעלי הדירות ומזעור פגיעתם, באמצעות תיחום תקופת הכבילה שבהסכם קדם ההתקשרות בין בעלי הדירות לבין המארגנים. ככל שפרויקט התחדשות עירונית לא יצא לפועל וחלפו התקופות הקבועות בחוק, אזי יפקע תוקפו של ההסכם עם המארגנים ובכך יתאפשר קידום של פרויקטים חדשים בידי בעלי הדירות עצמם או מארגנים אחרים או יזמים, ללא זכאותם של המארגנים לפיצוי מכל מין וסוג שהוא. בנוסף, "חוק המאכערים" נועד להתמודד עם היעדר מידע מהותי בהסכמי קדם ההתקשרות, וקובע כי על המארגנים לכלול פרטיים מהותיים בהסכמי קדם התקשרות. עוד קובע "חוק המאכערים" כי יש להיאבק בתופעת "החתמה בדלת" של בעלי דירות באמצעות חובת כינוס דיירים קודם להחתמת בעל דירה ראשון בבניין. תופעה זו מתייחסת לסיטואציה בה המארגנים פונים אל בעלי הדירות לחתימתם על הסכם קדם התקשרות והאחרונים אינם מודעים למשמעות חתימתם על הסכם שכזה.

בהתאם להוראות "חוק המאכערים", ההגנה על בעלי הדירות מתבטאת במספר תנאים, אשר על המארגנים לקיים במסגרת ההתקשרות בהסכם קדם התקשרות, בין היתר, כינוס אסיפה של כל בעלי הדירות בבניין לצורך מתן הסבר על ההסכם אשר עליו יחתמו עלי הדירות, ככל שיחתמו, ולפרט בפניהם פרטים ונתונים מהותיים לעניין ביצוע פרויקט התחדשות עירונית, כגון: מהות ההסכם ועיקרי החוק, זהות היזם, ככל שישנו, גובה שכר טרחתו ועוד. "חוק המאכערים" אף קבע, כי במקרים מסוימים, הפרה של חלק מהחובות הנ"ל של המארגנים, יביאו לבטלותו של ההסכם קדם התקשרות עם בעלי הדירות.

קביעה חשובה נוספת, היא הגבלת תוקפו של ההסכם קדם התקשרות. כפי שצוין לעיל, "חוק המאכערים" אשר נועד להגן על בעלי דירות ולמנוע את כבילותם בהסכם לתקופות ממושכות, קובע כי סד הזמנים של ההסכם קדם התקשרות נע בין שישה (6) חודשים לשבע (7) שנים בעסקת פינוי בינוי, ובין שישה (6) חודשים עד שנתיים (2) במקרה של עסקת תמ"א 38. בהתאם לאמור, נקבעו ב"חוק המאכערים" "אבני דרך" בהן על המארגנים לעמוד בכדי שהסכם קדם התקשרות יעמוד בתוקפו, באמצעות התקדמותם של המארגנים במספר חתימות של בעלי דירות על ההסכם ובקידום ביצוע הפרויקט מול רשויות התכנון. כך שככל שהמארגן מקדם את ביצוע הפרויקט התחדשות עירונית בהתאם לאבני הדרך שאוזכרו ב"חוק המאכערים", יוארך תוקפו של ההסכם קדם ההתקשרות מול בעלי הדירות בהתאם.

באופן זה, מושגת מטרת קיצור תקופת הכבילה מחד, ונוצר תמריץ למארגנים לפעול ביעילות וברציפות לקידום עסקאות התחדשות עירונית, מאידך.

לפרטים נוספים ניתן לפנות למשרד ברון ושות' עורכי דין.

למען הסדר הטוב יובהר כי אין לראות באמור כדי להוות חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי, מטרתו הינה אינפורמטיבית בלבד ויש לבחון כל מקרה ומקרה לגופו.