# טיוטת תקנות

#### שם התקנות המוצעות

תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תוכנה וצורתה של עסקה), תשפ"ג-2023.

#### מטרת התקנות המוצעות והצורך בהן

סעיף 1ה לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, מסמיך את שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע הוראות לעניין תוכנה וצורתה של עסקת פינוי ובינוי, לרבות הוראות כאמור שבהפרתן יראו את העסקה כבטלה. בנוסף, נקבע כי הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקת פינוי ובינוי בטלה בשל הפרת הוראות שנקבעו בתקנות. סעיף 5ג1 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, קובע הסמכה דומה לגבי צורתה ותוכנה של עסקה לפי תכנית החיזוק.

מטרת התקנות לתת מענה לתופעות חוזרות ונשנות, במסגרתן גורמים שונים מחתימים בעלי דירות על עסקת התחדשות עירונית שאינה כוללת פרטים מהותיים לעניין מאפייני העסקה והתחייבויות היזם. תופעה זו מתרחשת על רקע פערי כוחות אינהרנטיים בין השחקנים השונים, ומתעצמת בעיקר באזורים מוחלשים. עסקת התחדשות עירונית היא עסקת נדל"ן מורכבת. היא כוללת רכיבים רבים ושונים, מתייחסת לתקופת זמן ממושכת יחסית, תלויה בהליכים תכנוניים המתנהלים בנפרד מהעסקה, ועל פי רוב מלווה בהליך של גיבוש הסכמות עם צדדים רבים השותפים לעסקה ובראשם בעלי הדירות. כל אלו, הובילו לצורך לקבוע הוראות לעניין צורתה ותוכנה של עסקה כאמור, על מנת להגן על בעלי דירות מפני עסקאות החסרות בפרטים מהותיים, שיש בהם כדי להשפיע על זכויותיהם.

#### להלן נוסח טיוטת התקנות המוצעות:

טיוטת תקנות מטעם משרד המשפטים:

**תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תוכנה וצורתה של עסקה), תשפ"ג-2023**.

|  |
| --- |
| בתוקף סמכותי לפי סעיף1ה(א) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו – 2006 (להלן – חוק פינוי ובינוי) ולפי סעיף 5ג1(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008 (להלן – חוק החיזוק), בהסכמת שר הבינוי והשיכון ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה: |
| הגדרות |  | בתקנות אלה - |
|  |  | "עסקה"– עסקת פינוי ובינוי, כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, כהגדרתה בחוק ארגון עסקאות; |
|  |  | " גורם פיננסי" - בנק או גוף אשראי חוץ בנקאי, לרבות חברות ביטוח, המוסמך על פי חוק להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח; |
|  |  | "דירת תמורה" – דירה בבית משותף שנבנה או שעתיד להיבנות לפי עסקה, למעט לפי עסקת עיבוי, אשר תוקצה לבעל דירה בבית משותף שנהרס או שעתיד להיהרס, לפי העניין, בהתאם לאותה עסקה, בתמורה לזכויות שהיו לו באותו בית משותף; |
|  |  | "חוק ארגון עסקאות" - חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017; |
|  |  | "עניין אישי" – לרבות בעלות בדירה בבית המשותף, קשר שלא בעניין המיזם להתחדשות עירונית עם עורך דין, דייר כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, מארגן כהגדרתו בחוק ארגון עסקאות או אחר המעורבים בפרויקט; |
|  |  | "עסקת עיבוי" – עסקה לפי תכנית חיזוק, כהגדרתה בחוק ארגון עסקאות, שעניינה ביצוע עבודה ברכוש המשותף לפי סעיף 4 או 5 לחוק החיזוק,; |
|  |  | "עסקה ראשונה" – אחת מאלה, לפי העניין: |
|  |  |  | 1. עסקת פינוי ובינוי ראשונה, כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי;
 |
|  |  |  | 1. עסקה ראשונה לפי תכנית חיזוק, כהגדרתה בחוק 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; |
| צורתה של עסקה |  | עסקה תיערך בכתב ותכלול אישור חתימתו של בעל הדירה על ידי עורך דין, בדרך שבה מאשרים חתימת שטר עסקה לפי תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. |
| תוכנה של עסקה |  | עסקה תפרט, בין השאר, את כל אלו:  |
|  |  |  | 1. שמו של היזם, מספר הזהות או ההתאגדות שלו, וככל שהתאגיד הוקם לצורך פרויקט מסוים – גם פרטים כאמור של חברת האם;
 |
|  |  |  | 1. כתובתו של היזם ודרכי יצירת קשר עמו;
 |
|  |  |  | 1. כתובתו או מיקומו של הבית המשותף נשוא העסקה וכתובתם או מיקומם של הבתים המשותפים המיועדים להיכלל במיזם ההתחדשות העירונית נשוא העסקה במועד החתימה;
 |
|  |  |  | 1. מועד החתימה של בעל הדירה על עסקה;
 |
|  |  |  | 1. המועד בו נחתמה עסקה ראשונה או ציון העובדה כי העסקה היא עסקה ראשונה כאמור;
 |
|  |  |  | 1. התמורה או העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי העסקה;
 |
|  |  |  | 1. הסבר כללי אודות קיומו, אי קיומו, או קיומו הנדחה של חיוב במס עקב העסקה, לרבות ככל שחלק מהתמורה תתקבל כתמורה כספית;;
 |
|  |  |  | 1. התחייבות היזם להעמיד לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו לפי העסקה ערבויות אלה:
 |
|  |  |  |  | 1. לעניין עסקה שאיננה עסקת עיבוי -
 |
|  |  |  |  |  | 1. ערבות שהנפיק גורם פיננסי להבטחת התחייבות היזם לדירת תמורה, בסכום שלא יפחת משוויה של דירה חדשה התואמת את מאפייניה של דירת התמורה, כשהיא גמורה וראויה למגורים, ואשר ייקבע סמוך למועד הפינוי של דירתו המקורית של בעל הדירה; ערבות כאמור תיערך בנוסח שבתוספת הראשונה, ואולם ניתן לערוך שינויים בנוסח האמור ובלבד שהם לטובת בעל הדירה;
 |
|  |  |  |  |  | 1. ככל שפינוי הדירה נדרש טרם קבלת הדירה החדשה, גם ערבות בלתי מותנית וניתנת לפירעון מידי, אשר הנפיק גורם פיננסי, להבטחת תשלום דמי השכירות מיום פינוי הדירה המקורית ועד יום קבלת החזקה בדירת התמורה, בסכום שייקבע סמוך למועד הפינוי.
 |
|  |  |  |  | 1. לעניין עסקת עיבוי - ערבות בלתי מותנית וניתנת לפירעון מידי להבטחת ביצוע העבודות לפי עסקת העיבוי;
 |
|  |  |  |  | 1. ערבויות נוספות עליהן יוסכם בין הצדדים;
 |
|  |  |  | 1. המועדים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה וכן למסירת דירת התמורה לבעל הדירה או לסיום ביצוע העבודות, לפי העניין, שיהוו תנאי מתלה לקיום העסקה, וכן כללים להארכתם המרבית;
 |
|  |  |  | 1. הוראות לעניין אופן מימון המיזם, בדרך של ליווי ע"י גורם פיננסי או בדרך אחרת;
 |
|  |  |  | 1. הוראות לעניין התקופה בה ישתתף היזם בתחזוקה, סכום ההשתתפות וההסדרים לניהול כספים אלה, ככל שהיזם התחייב לשאת בעלות התחזוקה או ככל שהיזם מחויב לעשות כן לפי דין;
 |
|  |  |  | 1. פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לעסקה, וככל שלא נבחר גורם כאמור - תנאים לבחירתו, לרבות לעניין ניסיונו בתחום;
 |
|  |  |  | 1. פירוט העניינים לגביהם הוסמכה נציגות בעלי הדירות לקבל החלטות במסגרת העסקה, וזאת בסעיף ייעודי או בנספח נפרד;
 |
|  |  |  | 1. פירוט עניין אישי במיזם של היזם וכן של בעל שליטה ביזם, או קרובו של כל אחד מאלו; "בעל שליטה" – אחד מאלה: מנהל או עובד אחראי בגוף, וכל מי שיש לו חלק העולה על 5% בהון או בזכות לקבל רווחים של אותו גוף;
 |
|  |  |  | 1. פירוט שמו של כל מי שפעל או פועל מטעמו של היזם או עבורו בהתאם לסעיף 6(א) לחוק פינוי ובינוי או סעיף 5ה(א) לחוק החיזוק לשם ההתקשרות עם בעלי הדירות;
 |
| עסקה בטלה בהיעדר השלמת פרטים |  | 1. חתם בעל דירה על עסקה, החסרה אחד או יותר מהפרטים המפורטים בתקנות משנה (7), (8)(ג), (10), (11), (13) ו–(14) של תקנה 3, תהיה העסקה בטלה, אלא אם היזם ישלים את הפרטים החסרים, בהסכמת כל בעלי הדירות שהתקשרו עימו בעסקה; חתם בעל דירה על עסקת פינוי החסרה את הפרט האמור בתקנת משנה 3(2), יהיה היזם רשאי להשלימו בלא צורך בקבלת הסכמת בעלי הדירות שהתקשרו עימו בעסקה ויודיע להם על כך.
 |
|  |  | 1. בכפוף לאמור בתקנות אלה, אין באמור כדי לגרוע מזכותם של הצדדים לתקן או לעדכן בהסכמה כל פרט מהפרטים האמורים בתקנה 3 לעיל.
 |
|  |  | 1. השלים היזם פרטים חסרים בהתאם לאמור בתקנת משנה (א), יתקן את כל העסקאות שנחתמו בינו ובין בעלי הדירות בהתאם לכך.
 |
| עסקה בטלה בהעדר פרטים נדרשים |  | עסקה שלא נערכה בהתאם לתקנה 2 או שלא כללה את אחד או יותר מבין הפרטים האמורים בתקנות משנה (1), (3), (4), (5), (6), (8)(א) ו-(ב), (9), (12) ו-(15) של תקנה 3 – בטלה.  |
| תחילה ותחולה |  | 1. תחילתן של תקנות אלו ביום \_\_\_\_ (להלן: "יום התחילה")
 |
|  |  | 1. התקנות יחולו על כל עסקה שתחתם עם בעל דירה לאחר יום התחילה, גם אם העסקה הראשונה נחתמה טרם יום התחילה.
 |

\_\_\_ ב\_\_\_\_\_\_\_\_ התש\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_ ב\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_20)

 (חמ 6084 – 3)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

שר המשפטים

**ערבות לפי תקנות פינוי בינוי ...**

תאריך

לכבוד:       (להלן – בעל הדירה).

**כללי**

פרטי הדירה – גוש, חלקה; תכנית, מגרש; מספר הבניין, מספר הדירה (להלן – הדירה).

פרטי היזם      (להלן – היזם).

פרטי הבנק מוציא הערבות      .

**מהות הערבות**

הרינו ערבים בזה כלפיכם בסכום של      , בגין שווי הדירה שהיזם התחייב לתת לכם כנגד דירתכם (להלן – סכום הערבות), וזאת במקרים האלה (להלן – העילות למימוש הערבות):

אם היזם לא יוכל להעביר לכם בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בעסקת פינוי בינוי/ עסקה לפי תכנית חיזוק (מחק את המיותר, להלן – "העסקה" או "החוזה"), מחמת עיקול או שעבוד שהוטל הקרקע שעליה היא נבנית או על הדירה (למעט עיקול שהוטל לבקשתכם או כנגדכם) 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(להלן – עילות המימוש), ואולם ביטול העסקה 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 ביום התשלום יעלה על מדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד; אם המדד ביום התשלום ירד ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום תשלום הכספים למוכר.

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 ביום התשלום יעלה על מדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד; אם המדד ביום התשלום ירד ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום תשלום הכספים למוכר.

ג. צמוד לשער היציג של (מטבע החוץ המתאים), שמפרסם בנק ישראל; אם בנק ישראל לא יפרסם את השער האמור, יבוא במקומו שער העברות והמחאות של (שם הבנק) באותו מועד.

אם שער (מטבע החוץ המתאים) ביום התשלום יעלה על שער הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית השער; אם השער ביום התשלום ירד משער הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "שער הבסיס" – השער הידוע ביום תשלום הכספים למוכר.

**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 הרוכש לשלוח את הדרישה), בתנאי שלדרישתכם יצורפו כל המסמכים שלהלן:

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

- עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, ולפיו התקיימה אחת מעילות המימוש. הנכם 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, הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, אם הבנק הודיע לכם בכתב, כי התקיימה להנחת דעתו מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירת התמורה;

- התחייבותכם, ולפיה עם קבלת הסכומים על פי ערבות זו הנכם מוותרים על כל זכות בדירה; הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם, כתנאי לתשלום על פי ערבות זו, להמחות לו את כל זכויותיכם בדירה. 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 בכל אחד מהמקרים האלה:

1. בנייתה של הדירה הסתיימה ונמסר לנו מסמך חתום על ידכם, המעיד כי הדירה נמסרה לכם, או לחלופין, נמסר לנו אישור על השלמת הבנייה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976, בצירוף מכתב של היזם המופנה אליכם והמודיע שהדירה נמסרה לכם; וכן התקיים אחד התנאים המפורטים להלן, לפי העניין:

א. הומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הבעלות או החכירה, לפי העניין, בדירה, 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 התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבינינו לביניכם יראו את הדירה כאילו הוצאה מתחולת השעבוד;

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 התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבינינו לביניכם יראו את הדירה או חלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, כאילו הוצאו מתחולת השעבוד;

ג. אם הקרקע שעליה נבנית הדירה היא ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל: 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 מעשרים וחמש 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;

2. מסרתם לנו אישור בכתב של מבטח, שאישר המפקח על הביטוח, לפי סעיף 2(2) לחוק, כי הוא מבטח בפוליסה שבה הנכם המוטבים את החזרת הכספים לפי ערבות זו, וכי דמי הביטוח שולמו מראש;

3

**המחאת הזכויות על פי הערבות**

- הזכויות על פי ערבות זו אינן ניתנות להמחאה, אלא בהסכמתנו מראש ובכתב.

- על אף האמור לעיל, אם נתתם לנו הוראה בלתי חוזרת, שאישרנו, לשלם מהסכום המגיע לכם על פי ערבות זו לתאגיד בנקאי או למבטח, אשר נתנו לכם הלוואות לצורך רכישת הדירה (להלן – המוסד הפיננסי), בגין חובכם בשל הלוואות אלה למוסד הפיננסי כאמור, אנו נעביר תחילה את הסכומים האמורים המגיעים למוסד הפיננסי מכם באותה עת. סכומים אלה יהיו כפי שימסור לנו המוסד הפיננסי; במקרה שההוראות הבלתי חוזרות שנתתם לנו מתייחסות לכמה מוסדות פיננסיים בדרגה שווה, היחס בין הסכומים שנעביר להם כאמור יהיה על פי חלקם היחסי בהלוואות שנתנו לכם בשל רכישת הדירה.

**ערבות לשניים או יותר**

הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, על הדרישה על פיה להיעשות על ידי כולם יחד, וכל תשלום על פיה ייעשה על ידינו לכולם יחד.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 חתימה וחותמת הבנק

דברי הסבר

**תקנה 1 – הגדרות**

ההגדרות מתייחסות לעסקאות אותן מאסדרות תקנות אלו. הגדרת עסקה כוללת הן עסקת פינוי ובינוי – כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), והן עסקה לפי תכנית החיזוק – כהגדרתה בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות). זאת, תוך התייחסות מובחנת ל"עסקת עיבוי" שהיא עסקה לפי התכנית החיזוק שלא כוללת הריסה ובניה מחדש לפי סעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), אלא הרחבת דירות או הרחבה ותוספת דירות בבית המשותף לפי סעיפים 4 ו-5 לחוק האמור.

**תקנה 2 – צורתה של עסקה**

מוצע כי עסקה תיערך בכתב ותכלול אישור חתימתו של בעל הדירה על ידי עורך דין, בדרך שבה מאשרים חתימת שטר עסקה לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום). דהיינו, הצדדים צריכים להתייצב לפני עורך דין, שיזהה אותם ויסביר להם את מהות עסקת ההתחדשות העירונית שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנע שהדבר הובן על ידם כראוי וכי הם חותמים מרצונם, יחתים אותם על העסקה ויאמת את חתימותיהם בחתימת ידו. מטרת תקנה זו לתת מענה לתופעה של החתמת בעלי דירות על עסקת התחדשות עירונית, בלא שהם מבינים את מהות עסקת ההתחדשות העירונית וההשלכות הנובעות ממנה. יצוין, כי אין חובה כי עורך הדין המאמת חתימת בעל דירה לפי תקנה זו יהיה עו"ד המייצג את בעלי הדירות בעסקה.

**תקנה 3 – תוכנה של עסקה**

מוצע לקבוע אילו פרטים חייבים להיכלל בעסקת התחדשות עירונית. תכלית התקנה היא להגן על בעלי דירות מפני עסקאות החסרות בפרטים מהותיים והתחייבויות שונות מצד היזם, שיש בהם כדי להשפיע על זכויותיהם של בעלי הדירות, לרבות פרטי היזם, פרטי הבניינים הכלולים במיזם, מועד החתימה הראשונה ומועד חתימת בעל הדירה, פרטי התמורה. בכלל זה, נדרש כי היזם יבהיר לבעל הדירה את חבות המס הקבועה בדין בהתייחס לעסקה, לרבות דחיית מועד חבות המס על שירותי בנייה לעת מכירת דירת התמורה והבהרה לעניין החבות במקרה של קבלת תמורה כספית בנוסף לדירת תמורה, וזאת באופן כללי ובלא התייחסות לנסיבותיו הייחודיות של כל בעל דירה.

התקנות מתייחסות, בין היתר, לסוגי הערבויות השונות שעל היזם להעמיד, בהתאם לסוג העסקה. התקנות מפרטות לראשונה את הערבויות המינימאליות שיש על היזם להעמיד: ערבות לדירת תמורה וערבות שכירות - במקרה של הריסה ובנייה, וערבות ביצוע - במקרה של עסקת חיזוק. ערבות לדירת התמורה תיערך לפי הנוסח שבתוספת לתקנות אלו, אמנם מוצע כי ניתן יהיה לשנות מנוסח הערבות שבתוספת לטובת בעל הדירה בלבד.

כמו כן, התקנות מתייחסות לנציגות הבית המשותף, בקביעה כי עסקת התחדשות עירונית תפרט את הסמכויות שמוענקות לנציגות מכוח ההסכם – וכל זאת בסעיף ייעודי או בנספח נפרד. זאת על מנת שהעניינים הנוגעים לביצוע העסקה שלגביהם נותן בעל הדירה את הסכמתו כי נציגות בעלי הדירות תקבל החלטה בעניינם במקומו תהיה ברורה ונגישה לו.

בנוסף, התקנות מתייחסות לחובת גילוי, הן לגבי עניין אישי שיש ליזם במיזם והן לעניין שמו של מי שפועל מטעם היזם, מקבל תמורה ממנו או ששכרו תלוי בהתקיימות עסקה עם היזם.

**תקנה 4 – בטלות עסקה בהיעדר השלמת פרטים**

התקנות המוצעות מבחינות בין פרטים חסרים בעסקה, לעניין יכולת ההשלמה שלהם, וזאת בהתאם למידת הפגיעה בזכויות ובאינטרסים של בעלי הדירות. קיימים פרטים שבשל חסרונם העסקה תהיה בטלה, ככל שלא הושלמו בהסכמת כל בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה, בהתאם לתקנה 4, אלו כוללים את אופן מימון הפרויקט, הסדר מימון עלות התחזוקה, אם קיים, פירוט העניינים לגביהם הנציגות מוסמכת ועניין אישי של היזם או בעל שליטה בו. . היזם רשאי להשלים את הפרט בדבר כתובתו ודרכי יצירת הקשר עמו, שיש לכלול בעסקה לפי תקנה 3(2), גם בהיעדר הסכמה של כל בעלי הדירות.

יודגש, כי אין באמור כדי לפגוע בזכותם של הצדדים לתקן או לעדכן בהסכמה כל פרט מהפרטים האמורים בתקנה 3 לעיל.

**תקנה 5 – בטלות עסקה**

לצד תקנה 4, תקנה 5 מונה פרטים מהותיים חסרים בעסקה, שמפאת חסרונם מוצע כי העסקה תהיה בטלה מאליה, ולא תינתן האפשרות להשלימם במועד מאוחר. אלו כוללים את פרטי היזם, פרטי הבניינים עליהם חל המיזם, מועדי חתימה ראשונה וחתימת בעל הדירה, עקרונות התמורה, התחייבויות להעמדת ערבויות מינימליות, מועדים לאישור תכנון, הוצאת היתר וסיום העבודות, פרטי מבצע העבודות או תנאים לבחירתו ושמו של מי שפועל מטעם היזם. יש לציין כי הבטלות בשל אי ציון עקרונות תמורה או פירוט שמו של מי שפועל מטעם יזם, תואמת את ההוראות הקבועות בחוק פינוי בינוי. עם זאת, אין באמור כדי למנוע התקשרות מחודשת בעסקה שתעמוד בדרישות התקנות.