

מספר פנימי: 487747

הכנסת התשע-עשרה

יוזמים: חברי הכנסת מאיר שטרית

שמעון אוחיון

עליזה לביא

איציק שמולי

ניצן הורוביץ

דב חנין

נסים זאב

רינה פרנקל

אורי מקלב

פ/19/1669

הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון – הבטחת נכסי בעלי דירות בעסקאות מסוג של התחדשות עירונית), התשע"ג–2013

תיקון סעיף 1 .1 בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה–1974¹ (להלן החוק העיקרי), בסעיף 1, אחרי ההגדרה "מימון לפרויקט בנייה" יבוא:
"עסקה מסוג של התחדשות עירונית" – עסקה שהיא אחת מאלה:

(1) עסקת פינוי ובינוי כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו–2006² (להלן – חוק פינוי ובינוי (פיצויים));

(2) עסקת פינוי ובינוי במסלול מיסוי, במסגרתה מתחייב יזם להקנות לקונה זכויות ביחידת מגורים חלופית תמורת מכירת זכויותיו של הקונה בדירה קיימת, שחלות עליה הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963³, (להלן – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)); לענין זה, "יזם" ו"יחידת מגורים חלופית" – כהגדרתם באותו הפרק;

(3) עסקה ליישום תכנית החיזוק בדרך של הריסה כמשמעותה בפרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה);".

¹ ס"ח התשל"ה, עמ' 14.
² ס"ח התשס"ו, עמ' 171.
³ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

הצעות חוק פרטיות

הוספת סעיף 2א2 .2. אחרי סעיף 1א2 לחוק העיקרי יבוא :

"הבטחת נכסי בעלי 2א2. (א) לא יתקשר יזם בעסקאות מסוג של התחדשות דירות בעסקאות עירונית עם בעלי דירות ולא יפנה אותם מדירותיהם, מסוג של התחדשות עירונית אלא אם כן עשה אחד מאלה :

(1) 7 ימים בטרם פינוי הדירות מסר לכל בעל דירה ערבות בנקאית בסכום המשקף את שווי הדירה הקיימת, בצירוף שווי החלק היחסי של הדייר בזכויות הבנייה הקיימות ערב פינוי הדירה, במקרה שלא יוכל היזם להשלים את הוצאתה לפועל של העסקה בשל המקרים המנויים בסעיף 2(1) בשינויים המחויבים ; סכום הערבות לעניין פסקה זו ייקבע על ידי שמאי שהצדדים לעסקה מסוג התחדשות עירונית הסכימו עליו, ובהעדר הסכמה, על ידי שמאי פינוי ובינוי כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו–2006 ;

(2) ביטח את עצמו כאמור בסעיף 2(2) בשינויים המחויבים.

(ב) לא יתקשר יזם בעסקה מסוג של התחדשות עירונית, אלא אם כן הודיע לבעלי הדירות בכתב, במועד חתימת החוזה, על זכותם לפי חוק זה להבטחת נכסיהם, ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה."

דברי הסבר

בדומה לעסקה של רכישת דירה על ידי רוכש דירה, התקשרות בין בעלי דירות לבין יזם בעסקאות מסוג של התחדשות עירונית, בין אם בעסקת פינוי בינוי ובין בעסקה מכוח תמ"א 38, מהווה לא אחת את ההתקשרות הכלכלית המשמעותית ביותר עבור בעלי דירות.

אשר על כן, ובשים לב להיקף הרב של עסקאות מסוג של התחדשות עירונית אשר נרקמות בשנים האחרונות, יש לבצע את התיקון האמור אשר מטיל חובה על היזמים ליתן לדיירים אשר מפנים את דירתם ובשל כך מוצאים עצמם ללא כל נכס ברשותם לתקופה האורכת כשלוש שנים, ערבות בנקאית אשר תבטיח את בעלי הדירות שבניגוד לרוכשי דירות המובטחים בשיטת השוברים, נותנים בעלי הדירות את כל רכושם בלי שתעמוד להם ההגנה הרצויה בחוק זה.

לאור המחסור במשאב הקרקע בישראל, קידום עסקאות מסוג של התחדשות עירונית הוא נושא חשוב ביותר. יישום פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית, יוצר, בין היתר, שימושי קרקע חדשים למניעת הזדקנות האוכלוסייה, ניצול יעיל יותר של תשתיות ומוסדות ציבור ושמירה על שטחים פתוחים.

משכך, ובשל העובדה כי כמות העסקאות הולכת וגדלה, יש להבטיח את בעלי הדירות המתכוונים להתקשר בעסקאות מסוג זה.

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה–1974 (להלן – חוק המכר), אשר קובע הוראות מיוחדות לעניין עסקאות רכישת דירה, שתכליתן הגנה על הרוכשים ועל הכספים המשולמים על ידם, לא

הצעות חוק פרטיות

מסדיר כלל וכלל את נושא הבטוחות המגיעות לבעלי הדירות המתכוונים להתקשר בעסקאות מסוג התחדשות עירונית.

בשנים האחרונות יזמים וקבלנים רבים הבונים דירות למגורים במסגרת עסקאות מסוג של התחדשות עירונית, עושים זאת על דרך של התקשרות עם בנק מלווה, המעניק להם מימון לצורך ביצוע הפרויקט כנגד שעבוד זכויות היזמים והקבלנים לטובת הבנק המלווה ואולם, בעסקאות מסוג של התחדשות עירונית, משעבדים היזמים והקבלנים לטובת הבנק המלווה את זכויות בעלי הדירות בקרקע.

על מנת למזער את הסיכון של בעלי הדירות, התפתח בשוק הנוהג לפיו היזמים מעבירים לרוכשים אחת מבין שלושה סוגי ערבויות: ערבות חוק מכר בשווי הדירה הקיימת של הדייר, ערבות המשקפת את שווי הדירה החדשה, ערבות המשקפת שווי של 85% משווי הדירה.

כפי שתואר לעיל, נושא זה אינו מוסדר ומערכת החוקים והתקנות הקיימות לכאורה, אינן נותנות מענה הולם הן ליזמים והן לבעלי נכסים, וכל שנותר לצדדים לעסקאות מסוג התחדשות עירונית הוא להסתמך על המנהג והנוהג הקיים.

הצעת החוק, נועדה להסדיר מצב זה, כאשר מחד, היא תגן על זכויות בעלי הדירות הקיימות, שנתנו את כל רכושם להריסה ולבנייה מחדש, באמצעות קביעת הוראה בחוק לפיה תינתן לכל בעל דירה בעסקה מסוג של התחדשות עירונית ערבות בנקאית בשווי הדירה הקיימת בצירוף שווי זכויות הבנייה הקיימות ערב פינוי הדירה, ומאידך, הקבלנים והיזמים לא יישאו בהוצאות גבוהות ומיותרות במקום שאין צורך בהן. שינוי זה "בחוק המכר דירות הבטחת השקעות" עשוי להשפיע לטובה באופן מיידי על התנהלות הציבור כולו, בפרויקטים מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38/2 הריסה.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
כ"ד באב התשע"ג – 31.7.13