

הממונה על פניות הדיירים

מטעם הרשות הממשלתית

להתחדשות עירונית

עו"ד גבריאל שגיא

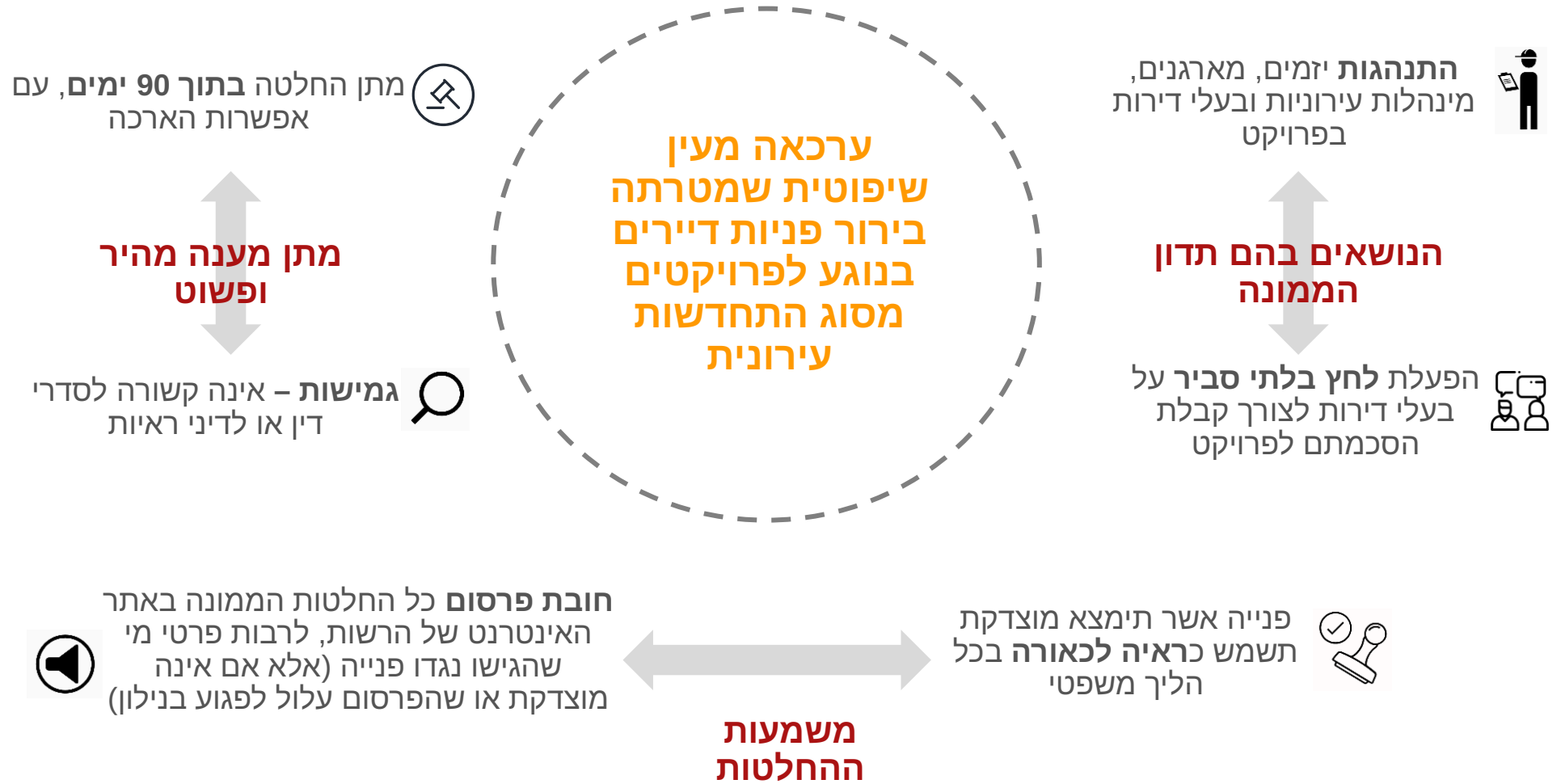
נדל"ן תכנון ובניה

1 רקע

2 סמכויות הממונה

3 החלטות הממונה

4 מבט לעתיד



הפנייה לממונה נעשית באמצעות מילוי ושליחת טופס מקוון

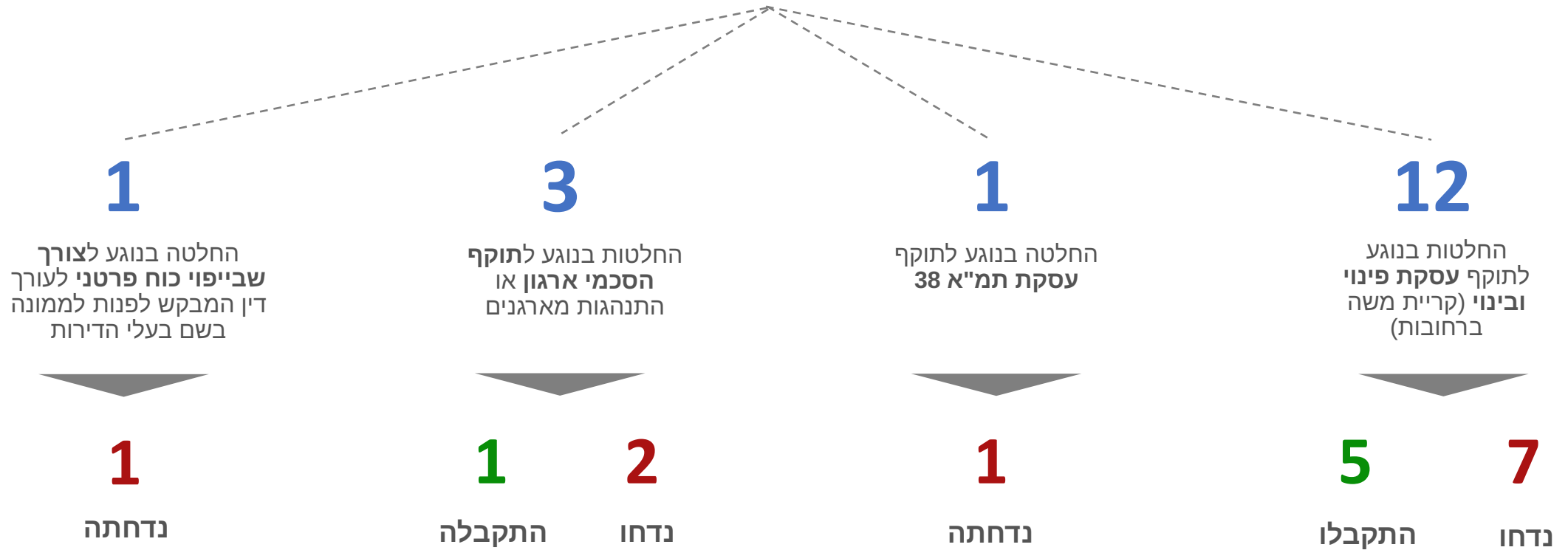
The screenshot shows the gov.il website interface for submitting a request. At the top, there is a navigation bar with the gov.il logo, the text 'מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון' (State of Israel, Ministry of Housing and Construction), and the state emblem. Below this is a utility bar with icons for help, printing, PDF, and other functions. The main content area features a numbered list of steps: 1. נושא הפנייה (Request subject), 2. פרטי ממלא הטופס (Requester details), 3. תוקן הפנייה (Request type), and 4. הצהרה ושליחה (Declaration and submission). The first step is highlighted with a blue box. Below the steps, there is a form with three dropdown menus: 'נושא ראשי' (Main subject) with a 'בחר' (Choose) button, 'נושא משני*' (Secondary subject), and 'תאור ישוב בנושא משני' (Description of the settlement in the secondary subject). A blue button labeled 'לשלב הבא <' (Next step <) is located at the bottom left of the form area.

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמים)	חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)
<p>ביטול עסקת פינוי ובינוי, במקרה שבו היא נחתמה בשפה שאינה ידועה לבעל הדירה, ומבלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקריה</p>	<p>אפשרות פנייה לממונה במקרה של אי קיום הוראות החוק (למשל: הפרת חובות כינוס, צורתו ותוכנו של הסכם ארגון, חובות הגינות, זהירות, היעדר ענין אישי וסודיות ועוד)</p>
	<p>אישור לגבי פקיעת תוקפו של הסכם ארגון, במקרה של אי עמידה במועדים הקבועים בחוק</p>

החלטות הממונה | קצת מספרים

17

החלטות פורסמו עד כה



החלטות הממונה | החלטות בולטות



פירוש "חובת ההגינות" המוטלת על מארגן:

- הוראה בהסכם ארגון הנוטלת את זכות בעלי הדירות למנות עורך דין מטעמם, ומקנה אותה למארגן – יש בה משום הפרת חובת ההגינות המוטלת על המארגן מכוח סעיף 11(א) לחוק הארגון.
- הצגת אזור מסוים כ"מתחם פינוי ובינוי", בטרם התקבלה הכרזה אודותיו ככזה, היא הצגה מטעה אשר יכול שתעלה כדי הפרת חובת ההגינות המוטלת על המארגן.



חתימת עסקת פינוי ובינוי בשפה לא ידועה:

- רקע: 12 פניות לגבי אותו פרויקט. הסעיף הייעודי לא חל על העסקה.
- ההחלטות: 5 פניות התקבלו ונקבע שהעסקה בטלה ושלא הייתה הצדקה לרישום הערת אזהרה ליזם.
- העילה לביטול: דוקטרינת "לא נעשה דבר" (היעדר מודעות לטיב ולמהות ההסכם).
- המכנה המשותף: אי ידיעת קרוא וכתוב בעברית או הבנת הכתוב בהסכם, ובמרבית המקרים – היעדר מודעות לכך שמדובר בהסכם מחייב מול יזם פרטי.

התחזקות מוסד הממונה – הקניית סמכויות נוספות והעלאת הוודאות בתהליך הבירור

"כפי שעלה בעבודת הצוות, הסמכויות המוענקות לממונה כיום לפי החוק, הן מוגבלות, ולא תמיד מאפשרות מתן מענה הולם לתלונות המגיעות לפתחה" (עמוד 18)



- הסמכת הממונה לקבוע כללים לגבי אופן הבירור והדיון.
- הרחבת "זכות העמידה" לממונה – הסמכת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וכן המנהלות העירוניות להגשת פנייה.
- הסמכת הממונה להורות על בטלות עסקת פינוי בינוי במקרים בהם העסקה אינה כוללת פרטים בסיסיים של היזם (למשל כשאין ציון שם החברה, פרטים ליצירת קשר).
- הסמכת הממונה להורות על בטלות הוראה בהסכם ארגון המחייבת את בעלי הדירות להתקשר עם יזם ספציפי.

THANK YOU