

לפני שחותמים עם יזם

צ'קליסט לבעל דירה בפרויקט פינוי בינוי

הסכם פינוי בינוי נחתם לרוב שנים לפני שיש היתר בנייה, והוא קובע מה תקבלו, מתי, ומה מגן עליכם אם הפרויקט נתקע. הצ'קליסט מסודר לפי סדר העבודה: מה עושים לפני שמדברים עם יזם, מה היזם חייב למסור לכם לפי החוק, מה בודקים בהסכם, אילו בטוחות לדרוש, ומתי אפשר לצאת מהעסקה. סמנו שורה רק כשיש בידכם מסמך שמאשר אותה.

1 אסיפה, נציגות ועורך דין

לפני כל שיחה עם יזם. זה הצעד שקובע מי מדבר בשמכם.

3 כינוס ומסמך עיקרי הצעה

בדקו שהיזם עמד בשני הצעדים ושיש בידכם את המסמכים.

5 חתימה

רק אחרי שעורך הדין שלכם אישר את הנוסח הסופי ואת כל הנספחים.

2 בדיקת היתכנות

מה מאפשר התכנון במגרש, ומה סביר לבקש. כאן נכנס השמאי.

4 משא ומתן על ההסכם והבטוחות

התמורה, המועדים המרביים, הבטוחות ומנגנוני היציאה.

6 מעקב אחרי אבני הדרך

רשמו את מועד העסקה הראשונה בבניין. ממנו נספרים מועדי היציאה.

1 לפני שמדברים עם יזם

☐ אסיפת בעלי דירות שמחליטה אם יוצאים לדרך ובוחרת נציגות.

לפי עקרונות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הנציגות אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הדירות.

☐ כתב הסמכה לנציגות שמגדיר מה היא רשאית לעשות, ובעיקר מה אסור לה.

☐ עורך דין לבעלי הדירות שבחרתם בעצמכם, שאינו מייצג את היזם באותו פרויקט ואינו מייצג אותו באופן קבוע. ועדת האתיקה הארצית של לשכת עורכי הדין, החלטה את/67/21: אותו משרד אינו מייצג דיירים יזם באותו פרויקט, ומשרד שמייצג את הדיירים אינו יכול להיות המארגן.

☐ הסכם שכר טרחה בכתב עם עורך הדין שלכם, שבו התחייבות היזם לשלם את שכר הטרחה היא כלפי בעלי הדירות בלבד.

☐ שמאי ומפקח מטעם בעלי הדירות, ששכרם נכלל בעלויות הפרויקט ומשולם בידי היזם.

☐ השוואה בין כמה יזמים על בסיס אותו מסמך דרישות, לפני שנותנים בלעדיות לאחד מהם.

2 הכינוס ומסמך עיקרי ההצעה

סעיף 1א לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, ותקנות הכינוס משנת 2022 מחייבים את היזם בשני צעדים לפני שהוא מחתים את בעל הדירה הראשון בבית המשותף.

☐ כינוס של בעלי הדירות לפני העסקה הראשונה, עם הודעה שהוצגה בבניין ונמסרה לכם 10 ימים לפחות מראש.

☐ בכינוס פירט היזם את סוג העסקה ואבני הדרך, את ניסיונו ואת הפרויקטים שביצע, את הגורמים שפועלים מטעמו, והבהיר שעורך הדין שלו אינו מייצג את בעלי הדירות.

☐ פרוטוקול הכינוס נמסר לכל בעלי הדירות.

☐ מסמך עיקרי הצעה נמסר לכל בעלי הדירות שבועיים לפחות לפני חתימת העסקה הראשונה.

☐ במסמך מופיעים, בין היתר: הליכי חדלות פירעון נגד היזם והחלטות הממונה על פניות דיירים בעניינו; עקרונות התמורה; ההוצאות שהיזם נושא בהן, כולל שכר עורך הדין והיועצים של הדיירים; התנאים המתלים ופרק הזמן לקיומם; אופן המימון; לוח זמנים; הבטוחות ואמות המידה לסכומן; עלות התחזוקה והארנונה בבניין החדש; עניין אישי של היזם בפרויקט; ומועד התפוגה של ההצעה. תקנה 4(א) לתקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022, מונה 17 פרטי חובה.

נחתמה עסקה לפני הכינוס או לפני מסירת המסמך? לפי סעיף 1א לחוק, רוב בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד חתמו פחות מ-40% מבעלי הדירות. מי שחתם לא ייחשב כמי שהפר את ההסכם.

3 ההסכם עצמו

הגדרת עסקת פינוי ובינוי בסעיף 1 לחוק דורשת ארבעה רכיבים לפחות. הם נקודת המוצא, לא התקרה.

- ☐ עקרונות לקביעת התמורה לכל בעל דירה.
- ☐ מועדים מרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה.
- ☐ פרטי הקבלן שיבצע את הבנייה, או תנאים לבחירתו, כולל ניסיונו.
- ☐ התחייבות היזם להעמיד ערבויות לטובתכם.

התמורה

- ☐ תוספת השטח במטרים או באחוזים, ובאיזו שיטה נמדדים הדירה הקיימת והדירה החדשה. שיטת מדידה שונה בין שתי הדירות יכולה לבלוע חלק מהתוספת בלי שתשימו לב.
 - ☐ הצמדות: מרפסת, חניה ומחסן, והאם הן יירשמו כהצמדה לדירה.
 - ☐ קומה, כיווני אוויר ושיטת בחירת הדירות בין בעלי הדירות.
 - ☐ מפרט טכני שמצורף כנספח להסכם, ולא הפניה כללית למפרט שייקבע בהמשך.
 - ☐ התמורה שלכם זהה לזו של שכניכם, או שכל הבדל גלוי ומנומק.
- לפי סעיף 6 לחוק, מי שפועל מטעם היזם חייב לדווח לבעלי הדירות על כל שינוי לא זניח בתמורה לבעל דירה מסוים.

תקופת הבנייה

- ☐ דמי שכירות מיום הפינוי ועד מסירת הדירה החדשה, ואיך נקבע סכומם.
 - ☐ מימון שתי ההובלות, אל הדירה החלופית וממנה.
 - ☐ הודעת פינוי שניתנת רק אחרי היתר הבנייה, ומראש.
- המדריך להסכם פינוי בינוי של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ממליץ על 120 יום לפחות.
- ☐ עיכוב שאינו בשליטת היזם: ההסכם קובע שחובת דמי השכירות ממשיכה גם בתקופה כזו.

4 מיסים, רישום ויציאה

- ☐ מי נושא במס השבח, במס הרכישה, בהיטל ההשבחה, באגרות ובעלויות הרישום.
 - ☐ הערת אזהרה לטובת היזם נרשמת רק אחרי שהושג שיעור חתימות מינימלי, עם התחייבות למחוק אותה אם העסקה מתבטלת.
 - ☐ ייפוי הכוח ליזם או לעורך דינו מוגבל לפעולות שנדרשות לביצוע ההסכם בלבד.
 - ☐ תנאי מפסיק: מה קורה אם הרוב לא הושג, התכנית לא אושרה או הפרויקט אינו כדאי, ותוך כמה זמן.
 - ☐ אין בהסכם ויתור על זכויות שהחוק נותן לכם.
- סעיף 6א לחוק: התניה על הוראות החוק שאינה לטובת בעל הדירה בטלה.
- ☐ בדקתם עם עורך הדין אם הותקנו תקנות לעניין תוכנה וצורתה של העסקה לפי סעיף 1ה לחוק, ושההסכם עומד בהן. הפרת תקנות כאלה עשויה להביא לכך שהעסקה תיחשב בטלה.

החתמה פוגענית. לפי סעיף 5ב לחוק, הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לקבוע שעסקה בטלה אם הוחתמת בשפה שאינה מובנת לכם בלי הסבר, תוך ניצול מוגבלות, במצג כאילו מדובר בנציג רשות ציבורית, או במסירת מידע מטעה, למשל על מספר השכנים שכבר חתמו או על התנאים שקיבלו.

5 בטוחות

הבטוחות הן מה שנשאר בידכם אם היזם נתקע, נמכר או קורס. לכל ערבות בדקו מי מנפיק אותה, בנק או חברת ביטוח, מתי היא נמסרת, האם היא צמודה, ומתי היא פוקעת ומה מחליף אותה.

בטוחה	מה היא מבטיחה	הוצעה	סכום ותוקף
ערבות חוק מכר	שווי הדירה החדשה, עד המסירה ואישור האכלוס	☐	
ערבות שכירות	תשלום דמי השכירות עד מסירת הדירה	☐	
ערבות רישום	השלמת רישום הבית המשותף והדירה על שמכם	☐	
ערבות מיסים	תשלום המיסים שהיזם התחייב לשאת בהם	☐	
ערבות בדק	תיקון ליקויים בתקופת הבדק והאחריות	☐	
ערבות ביצוע	השלמת הבנייה אם היזם או הקבלן אינם עומדים בהתחייבויות	☐	
ערבות ליציאה מההסכם	עלויות היציאה ומחיקת הערות האזהרה אם העסקה אינה מתקדמת	☐	
מכתב החרגה מהבנק המלווה	שהזכויות שלכם יוחרגו מהשעבוד לטובת הבנק	☐	

מה ברשימה הרשמית ומה המלצה שלנו. ארבע הערבויות הראשונות מופיעות במדריך להסכם פינוי בינוי של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. שם, ערבות המיסים מוזכרת במצב שבו המתחם לא הוכרז; אנחנו ממליצים לדרוש אותה בכל מקרה. ערבות הבדק, ערבות הביצוע, ערבות היציאה ומכתב ההחרגה הן דרישות שכדאי להעלות במשא ומתן, ולא כל יזם יסכים להן מיוזמתו.

6 מתי אפשר לצאת מהעסקה

סעיף 1ד לחוק מאפשר לרוב בעלי הדירות בבית המשותף, כולל מי שלא חתם, להחליט באסיפה כללית שמי שחתם רשאי לבטל, אם היזם לא עמד באחת מאבני הדרך. הזמנים נספרים מיום שנחתמה העסקה הראשונה בבית המשותף.

1 שנתיים

היזם לא החתים לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית המשותף.

2 ארבע שנים

היזם לא החתים לפחות שלוש חמישיות מבעלי הדירות.

3 ארבע שנים ושישה חודשים

לא הוגשה תכנית מפורטת למוסד התכנון. לא חל על בית משותף במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

+ שנה נוספת

במתחם פינוי ובינוי, או במתחם שקיבל אישור מקדמי, שיש בו 120 יחידות לפחות, כל התקופות מוארכות בשנה.

אחרי ההחלטה. נמסרת ליזם הודעה בכתב, וכל בעל דירה שחתם רשאי לבטל בלי שייחשב כמפר. היזם זכאי רק לתשלום שנקבע בתקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תשלום בשל ביטול עסקת התחדשות עירונית), התשפ"ה-2025.

7 אם אתם לא רוצים לחתום

- סירוב אינו אסור. בית המשפט יכול להתערב רק כשהושג רוב מיוחס, ורק אם מצא שהסירוב בלתי סביר או מותנה בתנאים בלתי סבירים (סעיף 2 לחוק).
- ☐ **הרוב המיוחס:** בעלים של שני שלישים לפחות מהדירות במקבץ, שבבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף, ושיותר ממחצית הרכוש המשותף בכל בית צמוד לדירותיהם.
- בבית של ארבע או חמש דירות: שלוש דירות לפחות, ויותר משני בעלי דירות.
- סירוב לא ייחשב בלתי סביר, בין היתר, כש:
- ☐ העסקה אינה כדאית כלכלית. קביעה של שמאי פינוי ובינוי שהעסקה כדאית יוצרת חזקה, שאפשר להפריך.
- ☐ לא הוצעו מגורים חלופיים לתקופת הבנייה, או שלאדם עם מוגבלות לא הוצעו מגורים עם ההתאמות הדרושות.
- ☐ לא הוצעו בטוחות הולמות לביצוע העסקה.
- ☐ יש לכם נסיבות אישיות מיוחדות שבגללן העסקה, בתנאים שסוכם עם השכנים, אינה סבירה לגביכם.
- ☐ אתם בני 70 ומעלה במועד העסקה הראשונה, גרים בדירה שנתיים לפחות, ולא הוצעה לכם אף חלופה לדירת התמורה.
- החלופות בחוק: מעבר לבית הורים, רכישת דירה חלופית, סכום בשווי מהון של דירת התמורה, שתי דירות, או דירה קטנה יותר עם תשלומי איזון.
- ☐ מי שפנה אליכם הסתיר שהוא פועל מטעם היזם, מקבל ממנו תמורה או ששכרו תלוי בעסקה.
- סעיף 6 לחוק: הפרת חובת הגילוי היא עילה לחזור בכם מההסכמה גם אחרי שחתמתם.

8 מסמכים לבקש לפני החתימה

- | | |
|--|--|
| ☐ נסח רישום של הדירה והבית המשותף | ☐ מסמך עיקרי ההצעה ופרוטוקול הכינוס |
| ☐ טיוטת ההסכם עם כל הנספחים | ☐ מפרט טכני מלא |
| ☐ תשריט עם סימון דירת התמורה | ☐ נוסחי הערבויות |
| ☐ ייפוי הכוח שתתבקשו לחתום עליו | ☐ הסכם שכר הטרחה של עורך הדין שלכם |
| ☐ חוות דעת שמאי על התמורה והכדאיות | ☐ אישור או מכתב כוונות לליווי בנקאי |
| ☐ רשימת הפרויקטים של היזם בעשר השנים האחרונות | ☐ פרטי הליכים משפטיים נגד היזם |

מקורות

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, סעיפים 1, 1א עד 1ה, 2, 5ב, 6 ו-6א.

תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022, תקנות 2 עד 4.

תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תשלום בשל ביטול עסקת התחדשות עירונית), התשפ"ה-2025.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: המדריך להסכם פינוי בינוי; הסכם לדוגמה בין בעלי דירות ליזם; עקרונות לבניית נציגות דיירים; התנהלות מול עורכי דין המייצגים בעלי דירות בהתחדשות עירונית, עם לשכת עורכי הדין, דצמבר 2022.

לשכת עורכי הדין בישראל, ועדת האתיקה הארצית, החלטה את/67/21.

המסמך נכון לספטמבר 2026 ונועד למידע כללי ולשימוש ככלי עבודה בלבד. הוא אינו ייעוץ משפטי ואינו חוות דעת שמאית, ואינו תחליף לבדיקת ההסכם הספציפי בידי עורך דין שמייצג אתכם. החוק והתקנות בתחום משתנים לעיתים קרובות, ולכן לפני חתימה יש לבדוק את הנוסח העדכני.