



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

23 בפברואר 2016

1024

י"ד באדר א' התשע"ו

עמוד

הצעת חוק פינוי ובינוי (הסכמים לארגון עסקאות פינוי ובינוי), התשע"ו–2016 672

הצעת חוק פינוי ובינוי (הסכמים לארגון עסקאות פינוי ובינוי), התשע"ו-2016

הגדרות

1. בחוק זה –

"בית משותף" – כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (פיצויים);

"דירה", "בעל דירה" ו"רכוש משותף" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (פיצויים);

"היתר בנייה" – היתר לפי חוק התכנון והבנייה;

"הסכם", "הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי" – הסכם שבעל דירה בבית משותף הוא צד לו, שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית המשותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי הבית המשותף, ושמטקיימים לגביו שני אלה:

(1) הוא אינו עסקת פינוי ובינוי;

(2) הוא כולל, בין השאר, התחייבות של בעל הדירה שלא להתקשר בכל הסכם אחר שעניינו ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם;

ד ב ר י ה ס ב ר

למארגנים לפעול ביעילות ובזריזות לקידום העסקאות, מאידך גיסא.

נוסף על האמור, החוק המוצע נועד להתמודד עם תופעה של חתימה חפוזה ובלתי מודעת של בעלי דירות על הסכמים לארגון עסקת פינוי ובינוי, פעמים רבות בלי שהם מודעים להשלכותיהם המשפטיות. על כן מוצעות הוראות שונות שנועדו להבטיח כי בעל הדירה מבין את משמעותו של ההסכם בטרם חתימה עליו.

תופעה נוספת שעמה נועד החוק להתמודד היא העדר מידע מהותי בהסכמים לארגון עסקת פינוי ובינוי. במצב דברים זה, מוצאים עצמם בעלי הדירות מחויבים להסכם שתנאיו הבסיסיים אינם ידועים להם. לאור האמור, מוצע לקבוע, בסעיף 2 להצעת החוק, כי מארגן יפעל לכינוס אסיפה של בעלי הדירות בבית המשותף לפני חתימה על הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם בעל הדירה הראשון בבית משותף, שבה יציג לבעלי הדירות את עיקרי ההסכם המוצע על ידו. בהמשך לכך, מוצע לקבוע, בסעיף 3 להצעת החוק, כי על המארגן לכלול בהסכם פרטים מהותיים כמפורט באותו סעיף.

סעיף 1 מוצע להגדיר "הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי" באופן שוררי, כך שיכלול את כל ההסכמים לארגון מיום פינוי ובינוי, שאינם עסקאות פינוי ובינוי. ההגדרה המוצעת נועדה להבטיח שהוראות החוק המוצע יחולו לעניין כל הסכם שבמהותו הוא הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, הכולל כבילה של בעל הדירה למארגן למשך תקופה הקבועה בהסכם, בלא תלות בכותרת שניתנה לו.

כללי החוק המוצע נועד להתמודד עם תופעה רווחת בקידום עסקאות פינוי ובינוי, שבמסגרתה מנסים מארגנים לגייס את הסכמת דיירי הבניין לביצוע העסקה. לרוב, המארגן מציע לבעלי דירות להתקשר עמו בחוזה שלפיו יחתמו הדיירים בעתיד על עסקת פינוי ובינוי (הידועה גם כעסקת התחדשות עירונית) באופן בלעדי עם יום שיבחר המארגן, ובתמורה יפעל המארגן לגיוס הסכמות של שאר בעלי הדירות הנדרשים לתת את הסכמתם לעסקה ויקדם את מימוש הפרויקט (להלן – הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי). לשם הבטחת קידום העסקה, מקובל לקבוע בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי כי במשך תקופה מסוימת לא יוכל בעל דירה בבית המשותף, שחתם על הסכם כאמור, לחתום על הסכם או עסקה אחרת הנוגעת להתחדשות עירונית לגבי אותו בית משותף. בפועל, ברבים מהמקרים המארגן לא מתקדם כראוי בגיבוש ההסכמות הנדרשות לשם מימוש העסקה, אך בעלי הדירות שחתמו עמו על הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, נותרים כבולים לאותו הסכם ואינם יכולים להתקשר עם יזמים אחרים או מארגנים אחרים לשם ביצוע הפרויקט.

מטרתו העיקרית של החוק המוצע היא לתחם את תקופת הכבילה שבהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקע תוקפו ובכך יתאפשר קידום של פרויקטים לפינוי ובינוי בידי הדיירים עצמם, מארגנים אחרים או יזמים.

החוק המוצע קובע תקופות שונות לפקיעת תוקפם של הסכמים לארגון עסקת פינוי ובינוי, וזאת בהתאם למידת רצינותו של המארגן בקידום העסקה. כך מושגת מטרת קיצור תקופת הכבילה מחד גיסא, אך נוצר תמריץ

"הוועדה להתחדשות עירונית" – כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים);

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969¹;

"חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" – חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006²;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965³;

"יזום" – מי שמתקשר עם בעל דירה בעסקת פינוי ובינוי;

"מארגן" – מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם כאמור;

"מוסד תכנון" ו"תכנית" – כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה;

"עסקת פינוי ובינוי" – כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים).

2. טרם חתימה על ההסכם הראשון עם בעל דירה בבית משותף, יפעל המארגן לכינוס אסיפה של בעלי הדירות בבית המשותף; באסיפה כאמור יציג המארגן לבעלי הדירות את עיקרי ההסכם.
3. הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי יהיה בכתב, יבהיר כי התמורה שיקבל בעל דירה במסגרת עסקת הפינוי ובינוי תיקבע באותה עסקה ויפרט את התחייבויותיו של המארגן כלפי בעלי הדירות, מועד חתימתו של ההסכם והמועד שבו נחתם ההסכם הראשון בידי בעל דירה בבית המשותף (בחוק זה – המועד הקובע).
4. הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי יעמוד בתוקפו עד המועד המאוחר מהמועדים המפורטים להלן:

כינוס אסיפת דיירים

צורתו ותוכנו של הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי

תוקפו של הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי

ד ב ר י ה ס ב ר

הסכמים לארגון עסקת פינוי ובינוי, מוצע לקבוע כי הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי יהיה בכתב, ויכלול פרטים מהותיים בנוגע לעסקה, לרבות הבהרה שלפיה התמורה הסופית שיקבל בעל דירה במסגרת עסקת פינוי ובינוי תיקבע באותה עסקה ויפרט את התחייבויותיו של המארגן כלפי בעלי הדירות, מועד חתימתו של ההסכם והמועד הקובע, קרי המועד שבו חתם בעל הדירה הראשון באותו בית המשותף על הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי.

סעיף 4 כאמור, עיקרו של החוק המוצע בקביעת תקופות מרביות שבמהלכן יעמוד הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי בתוקפו, וזאת בכפוף לעמידה ב"אבני הדרך" שמוצע לקבוע. מטרת הסעיף היא להבחין בין מארגן התורם באופן ממשי לקידומו של מיום פינוי ובינוי, שקיימת הצדקה לאפשר את המשך ההתקשרות עמו לזמן ממושך, לבין מארגן שאינו מקדם את המיזם, והישארות בעלי הדירות כבולים בחוזה עמו עלולה להביא לעיכוב הבית המשותף כולו. על כן מוצע לקבוע כמה מועדים – אבני דרך – לפקיעת ההתקשרויות עם מארגן, באופן מדורג שתלוי בפעולות ובהישגים שהצליח לצבור בדרך למימוש עסקת הפינוי ובינוי, העמידה ב"אבני הדרך" נועדה להעיד על מידת רצינותו של המארגן, ההשקעה מצדו והצלחותיו בפועל, וזאת, כאמור, במטרה להאריך את תוקף ההתקשרויות עם מארגנים שיש סיכוי גבוה שהם יעלים

בשל אופייה השירוי של הגדרת הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי כאמור, מוצע להגדיר "עסקת פינוי ובינוי" באופן שידגיש את בשלותה, סופיותה וההתחייבויות המשמעותיות שהיא מטילה, לעומת הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי. לפיכך מוצע להגדיר עסקת פינוי ובינוי, בסעיף 13 להצעת החוק (המתקן את חוק פינוי ובינוי (פיצויים)), התשס"ו-2006 (להלן – חוק פינוי ובינוי (פיצויים)), כחווה הכוללת פרטים מדויקים על אודות התמורה שיקבל בעל דירה, המועדים הצפויים בדרך למסירת הדירה החדשה, נקיבה בזהות הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה, התחייבות אישית מטעם היום להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היום לפי החוזה. כמו כן נדרש כי יצורף לחוזה ייפוי כוח נוטריוני לחתימת בעל הדירה.

סעיף 2 כאמור, אחת ממטרות החוק המוצע היא להתמודד עם התופעה של בעלי דירות שאינם מודעים לתנאי ההסכם ומשמעותם. כדי להתמודד עם תופעה זו, מוצע לקבוע כי מארגן יפעל לכינוס אסיפה של בעלי הדירות בבית המשותף לפני חתימה על הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם בעל הדירה הראשון בבית משותף, שבמסגרתה יציג לבעלי הדירות את עיקרי ההסכם האמור.

סעיף 3 במטרה להתמודד עם התופעה של חתימה בחוזה ובלתי מודעת של בעלי דירות על

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

² ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(1) עד תום שישה חודשים מהמועד הקובע;

(2) התקשר מארגן, בתוך שישה חודשים מהמועד הקובע, בהסכם עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר או עם 40% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר – עד תום 18 חודשים מהמועד הקובע;

(3) התקיים אחד מאלה בתוך 18 חודשים מהמועד הקובע – עד תום שנתיים מהמועד הקובע:

(א) המארגן התקשר בהסכם עם שני שלישים לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף;

(ב) היום התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר, או עם 40% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר, אשר לגבי נחתמו ההסכמים;

(4) נקלטה במוסד תכנון, בתוך שנתיים מהמועד הקובע, תכנית שמטרתה הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו ושניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, שהוגשה באמצעות המארגן או מי מטעמו, לגבי הבית המשותף אשר לגבי נחתמו ההסכמים – עד תום ארבע שנים ממועד קליטת התכנית כאמור;

ד ב ר י ה ס ב ר

המארגן לא עמד בדרישה האמורה – יפקעו ההסכמים עמו במועד זה. התקשרות עם השיעור המוצע של בעלי דירות בהסכמים לארגון עסקת פינוי ובינוי יש בה כדי להעיד על שיתוף הפעולה של בעלי הדירות עם המארגן ולפיכך על הפוטנציאל לקידום הפרויקט בידי אותו מארגן. אם עמד בדרישה האמורה – יוארך תוקפו של ההסכם לשנה נוספת, כלומר יעמוד בתוקפו למשך 18 חודשים מהמועד הקובע.

לפסקה (3)

אכן הדרך השנייה, אשר צריכה להתקיים בתוך 18 חודשים מהמועד הקובע, דורשת את אחת משתי אלה: התקשרות של המארגן בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם שני שלישים לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או התקשרות של היום בעסקת פינוי ובינוי עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר או עם 40% מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר. מארגן שלא עמד באחת מהחלופות המתוארות בתוך 18 חודשים מהמועד הקובע, יפקע ההסכם עמו במועד זה. התקשרות עם שיעור גבוה של בעלי דירות בהסכמים לארגון עסקת פינוי ובינוי יש בה כדי להעיד על שיתוף הפעולה של בעלי הדירות עם המארגן ולפיכך על הפוטנציאל לקידום הפרויקט על ידו. החלופה השנייה, שבגדרה המארגן הביא יום שחתם עם 50% מבעלי דירות על עסקאות לפינוי ובינוי, מעידה אף היא, כמובן, על הצלחתו של המארגן בקידום הפרויקט. לפיכך מוצע לקבוע כי מארגן שעמד באחת מהחלופות – יוארך תוקפו ההסכם עמו בחצי שנה נוספת, כלומר עד תום שנתיים מהמועד הקובע.

לפסקה (4)

אכן הדרך השלישית דורשת שתכנית להריסת הבית המשותף ולהקמת בית משותף חדש במקומו, שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה, הוגשה בידי המארגן או מי מטעמו, ונקלטה במוסד תכנון בתוך שנתיים מהמועד הקובע. מארגן

לקידום הפרויקט, ולקצר ככל האפשר את תקופת תוקפן של ההתקשרויות עם מארגנים שאינם יעילים לקידום הפרויקט. בסך הכול יוכל הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי לעמוד בתוקף לתקופה מרבית של 7 שנים.

מוצע לקבוע כי המועדים לפקיעת תוקפו של ההסכם יימנו החל מהמועד הקובע, קרי המועד שבו חתם המארגן על הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם בעל הדירה הראשון בבית המשותף, כך שבחלוף התקופה הקבועה באבן הדרך אשר מארגן לא עמד בתנאיה, שתימנה כאמור מאותו מועד, יפקע תוקפם של כל ההסכמים שעליהם חתם המארגן עם בעלי הדירות באותו בית משותף. זאת, כדי למנוע מצב שבו מועד הפקיעה שונה לכל בעל דירה, והבית המשותף כולו "תקוע" עד פקיעתם של כל ההסכמים. על פי המוצע, "ישתחררו" כל בעלי הדירות בבית המשותף מאותו מארגן באותו מועד, ויוכלו להתקשר בעצמם עם יום, עם מארגן אחר, או אף עם אותו מארגן מחדש, לפי בחירתם. במקרה שבחרו להתקשר שוב עם אותו מארגן, לאחר פקיעת ההסכמים הקודמים עמו, יחולו הוראות סעיפים 2 עד 4 לחוק המוצע הנוגעות להסכם הראשון לארגון עסקת פינוי ובינוי, על ההסכם הראשון לארגון עסקת פינוי ובינוי שייחתם לגבי אותו בית משותף לאחר פקיעת תוקפם של ההסכמים כאמור. דהיינו, תחול מחדש חובה לערוך אסיפת דיירים, והתקופות עד לפקיעת תוקפו של ההסכם יימנו מחדש החל ממועד החתימה החדש כאמור.

לפסקאות (1) ו-2

אכן הדרך הראשונה, אשר צריכה להתקיים בתוך 6 חודשים מהמועד הקובע, דורשת מהמארגן להתקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר או עם 40% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר. אם כעבור 6 חודשים מהמועד הקובע מתברר כי

- (5) הופקדה תכנית כאמור בפסקה (4) להתנגדויות, בתוך ארבע שנים ממועד קליטתה כאמור באותה פסקה – עד תום חמש שנים ממועד קליטת התכנית.
5. (א) מארגן יפעל בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי שלשם ארגונה נועד ההסכם.
- (ב) מארגן יפעל במיומנות ובסבירות במילוי התחייבויותיו על פי הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי.
6. מארגן לא יתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי הנוגע לעסקה כאמור שיש לו עניין אישי בה, אלא אם כן גילה לבעל הדירה את עניינו האישי כאמור וקיבל את הסכמתו לכך בכתב; בסעיף זה –
- “עניין אישי”, של מארגן – לרבות עניין אישי של קרובו או של גוף שהמארגן או קרובו הם בעלי שליטה בו;
- “קרוב” – בן זוג, הורה, הורה הורה, בן או בת ובני זוגם, אח או אחות וילדיהם, גיס, גיסה, דוד או דודה וילדיהם, חותן, חותנת, חם, חמות, חתן, כלה, נכד או נכדה וכן כל אדם אחר הסמוך על שולחנו של מארגן, וכן שותף, מעביד או עובד של מארגן כאמור;
- “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.
7. מארגן שהגיע אליו מידע מבעל דירה או אדם מטעמו, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש אלא בהסכמת בעל הדירה, אלא אם כן הוא חייב לגלותו לפי הוראות חוק זה או כל חיקוק אחר או לפי צו של בית משפט.
8. על אף האמור בכל דין, ארגון עסקת פינוי ובינוי, ובכלל זה התקשרות עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, בתמורה, לא ייחשבו לתיווך במקרקעין כהגדרתו בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ”ו-1996⁴, והוראות החוק האמור לא יחולו על מארגן בביצוע הפעולות האמורות.
9. התניה על ההוראות לפי חוק זה שאינה לטובת בעל דירה – בטלה.

חובת הגינות
וזהירות

עניין אישי

שמירת סודיות

סייג לתחולת
חוק המתווכים
במקרקעין

התניה – לטובת
בעל דירה

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיפים סעיף 8 לחוק המוצע קובע כי לא יחולו על ארגון עסקאות פינוי ובינוי הוראות חוק המתווכים במקרקעין, התשנ”ו-1996, הקובעות בין השאר חובות החלות על בעלי רישיון לפי החוק האמור – מתווכים במקרקעין – ומנגנון לפיקוח על פעולותיהם.

ואולם מוצע להחיל על המארגנים הוראות מהותיות שונות, שחלות לפי החוק האמור על המתווכים במקרקעין, כמו חובת הגינות וזהירות, הגבלה לגבי עניין אישי וחובת סודיות (ראו סעיפים 5 עד 7 להצעת החוק).

סעיף 9 כאמור בחלק הכללי של דברי ההסבר, נראה שבתחום ההסכמים לארגון עסקאות לפינוי ובינוי קיימת תופעה רחבה של חתימה חפוזה ובלתי מודעת מצד בעלי דירות על הסכמים כאמור. לנוכח התופעה האמורה, ובמטרה לסכל עקיפה של הוראות החוק וריקונו מתוכן באמצעות קביעת סעיף התגברות בהסכם, מוצע למנוע אפשרות להתנות על החוק המוצע אלא אם כן ההתניה היא לטובת בעל הדירה.

שלא עמד באבן הדרך בתוך התקופה האמורה, יפקע ההסכם עמו במועד זה. הגשת תכנית כאמור בידי המארגן או מטעמו מעידה על השקעה רבה, רצינות, ואף אינטרס הסתמכות לגיטימי מצדו ועל כן מוצע לקבוע כי עמידה באבן הדרך תביא לכך שתוקף ההסכמים עמו יוארך בארבע שנים נוספות ממועד קליטת התכנית, ובסך הכול עד תום 6 שנים מהמועד הקובע.

לפסקה (5)

אבן הדרך הרביעית, אשר צריכה להתקיים בתוך ארבע שנים מיום קליטת התכנית, דורשת כי התכנית הנוכרת בפסקה (4) הופקדה להתנגדויות. אם המארגן לא עמד באבן הדרך – יפקע ההסכם עמו בתוך 4 שנים מיום קליטת התכנית. הפקדת התכנית להתנגדויות מעידה על היתכנות לאישור התכנית ועל כן מוצע לקבוע כי אם התקיימה אבן הדרך – יוארך תוקף ההסכם עם המארגן בשנה נוספת, כך שבסך הכול יעמוד ההסכם בתוקף עד תום 7 שנים מהמועד הקובע.

⁴ ס”ח התשנ”ו, עמ’ 70.

- פניות ציבור 10. (א) יושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית (בסעיף זה – הוועדה) יברר פניות ציבור לעניין חוק זה, לרבות לעניין הפרת ההוראות לפיו בידי מארגן.
- (ב) מצא יושב ראש הוועדה שפניית ציבור היא מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולמארגן שהפנייה נוגעת אליו.
- (ג) קבע יושב ראש הוועדה כי פניית ציבור היא מוצדקת בשל הפרת הוראות חוק זה או הוראות שנקבעו לפיו, תהיה קביעתו ראייה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.
- תקנות 11. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו, ורשאי הוא, יחד עם שר הבינוי והשיכון, לקבוע בתקנות הוראות לעניין תקרת הפיצויים המוסכמים שישלם בעל דירה המבטל את ההסכם לפני תום תקופת תוקפו כאמור בסעיף 4.
12. בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006⁵, בסעיף 1, במקום ההגדרה "עסקת פינוי ובינוי" יבוא:
- "עסקת פינוי ובינוי" – חוזה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר לפיו מתחייב בעל הדירה בבית המשותף למכור את זכויותיו בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו בהתאם לתכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, שמצורף לו ייפוי כוח נוטריוני מבעל הדירה ליזם לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכולל, בין השאר, את כל אלה:
- (1) התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה;
 - (2) המועדים הצפויים לאישור תכנית מפורטת, קבלת היתר בנייה ומסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחוזה;
 - (3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה;
 - (4) התחייבות אישית מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה;
- לעניין הגדרה זו, "ייפוי כוח נוטריוני" – ייפוי כוח שנערך בידי נוטריון או שנוטריון אימת את החתימות שעליו בהתאם להוראות לפי סעיף 20 לחוק הנוטריונים, התשל"ו-1976⁶.
13. הוראות חוק זה יחולו על הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי שנחתם בחלוף שלושה חודשים מיום פרסומו של החוק או לאחר מכן.

ד ב ר י ה ס ב ר

- סעיף 10** מוצע להקנות ליושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית סמכות לברר פניות ציבור בכל הקשור לחובות המוטלות על מארגן, ולקיום הוראות החוק בידי מארגנים. סמכות דומה מוקנית היום למנהל לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כחלק מהסמכויות הנתונות לו לפי אותו חוק לשם פיקוח על דיור בהישג יד.
- סעיף 11** מוצע לקבוע כי שר המשפטים ממונה על ביצוע החוק המוצע ולהסמיכו להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו, בהסכמת שר הבינוי והשיכון. כמו כן מוצע להסמיך את שני השרים, יחד, לקבוע בתקנות הוראות לעניין תקרת הפיצוי המוסכם שישלם בעל דירה המבטל את הארגון עסקת פינוי ובינוי לפני מועד פקיעת תוקפו.
- סעיף 12** מוצע לקבוע כי הוראות החוק יחולו על הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי שייחתמו בחלוף שלושה חודשים מיום פרסומו של החוק המוצע או לאחר מכן.

⁵ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

⁶ ס"ח התשל"ו, עמ' 196.

