בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס׳ 793025

לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע״ו - 2016

בעניין: הפונה [redacted]

בעניין: רח׳ [redacted], רמת השרון

שלום רב,

1. התקבלה במשרדי פנייתך באמצעות מר [redacted] המפורטת באריכות רבה בעניין תכנית להתחדשות עירונית ברמת השרון (להלן: ״**הפנייה**״). כמו כן, התקבלו מסמכים נוספים.

2. בפנייה הלנת (בין השאר) בעניינים הבאים –

- כפיית חתימה על הסכם פינוי בינוי.
- הפחתה של התמורה ביחס להצעה המקורית.
- אי עמידה בהוראות הדין ובכללם: אי עריכת כינוס, אי שליחת מסמך הצעה.

מכאן פנייתי זו.

1

3. בהתאם לסמכותי לפי סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע״ו – 2016 (להלן – החוק), סעיף 16 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע״ז – 2017, וסעיף 5ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס״ו – 2006, אבקש להודיעך כי אין בידי לברר את הפניות בהתאם לסמכויות שהוקנו לי בדין שכן עיקרן טענות מסחריות הנוגעות לכדאיות העסקה המוצעת במסגרת התמורות. כמו כן, לא הוצגה ולו בדל ראיה הנוגעת לטענה בעלמא הנוגעת לכפייה או הפעלת לחץ לחתימה על חוזה.

4. בנוסף יצוין כי הסעדים המבוקשים בפניותייך אינם מבין הסעדים שבסמכות הממונה לתת בהתאם להוראות הדין המפורטות בסעיפים מעלה כדוגמת חיוב היזם לכלול במסגרת החוזה סעיף זה או אחר.

5. עוד אציין כי מבדיקתי מול מנהלת רמת השרון עולה כי התוכנית המקודמת במסלול רשויות נמצאת בוועדה המחוזית וטרם שלב ההיתר. כמו כן, נערך כינוס דיירים באמצעות הזום ע״י המנהלת עוד ביום 13.10.20 עם למעלה מ100 משתתפים. כן נערכו פגישות עם נציגות הדיירים בהם נמסר מידע על הפרויקט, ונערך הליך של שיתוף ציבור. וביום 29.1.24 נערך מפגש תושבים להצגת עיקרי ההצעה בנוכחות כ-120 משתתפים. מצ״ב סיכום.

6. מבלי לקבוע מסמרות בעניין, אני סבורה כי תכלית החקיקה בחיוב למסירת מסמך עיקרי ההצעה לידי הדיירים מאת היזם נועדה לאפשר בחינה כללית של כדאיות העסקה ולא לכבול את ידי מי מהצדדים למסמך הראשוני. חיזוקי לדברי מצאתי בתקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ״ב - 2022.

7. לאור האמור לעיל, פניותייך יסגרו.

8. ככל שלשיטתך פעילות של גורם כלשהו המעורב בקידום הפרויקט אינה תקינה או נעשתה תוך הפרה של הוראות הדין, תתאפשר פניה מחודשת בהתאם לסמכותי. תוך ציון פניות קודמות. יש לפרט האם התנהל או מתנהל הליך משפטי בנושא המשיק לפנייתך.

9. פנייה כאמור תתבצע על גבי 5 עמודים לכל היותר בכתב DAVID או ARIAL גודל אותיות 12, רווח שורה וחצי.

10. תשומת ליבך כי פנייה לממונה צריכה להיות קונקרטית, המתייחסת למעשה או מחדל ספציפיים ותוך ציון הסעד המבוקש בהתאם לסמכויות הקבועות בדין. כמו כן, יש להפנות בגוף הטקסט לנספח הרלוונטי תוך ציון מראה מקום מדויק.

11. בהתאם לתקנות בתי המשפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס״א – 2000, ניתן לעתור כנגד החלטה זו לא יאוחר מ-45 יום מהיום בו התקבלה ההודעה על ההחלטה.

2

ניתנה ביום 27 ינואר, 2025
כ״ז טבת, תשפ״ה

בברכה,

עו״ד נעמה אורבך פוקס
ממונה על פניות דיירים