

הגדרת "קשיש" על פי תיקון מס. 6 (2018)

- בעל דירה בבית משותף שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי הראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם אוכלוסין, 75 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף לפחות שנתיים.

מיהו דייר סרבן

או יותר נכון, מה נחשב לסירוב סביר

בכדי להוציא לפועל פרויקט של פינוי בינוי צריך הסכמה של **רוב** בעלי הדירות בבית משותף.

במקרה בו רוב הדיירים מסכימים לעסקה, יכולים בעלי הדירה לצאת להליך משפטי נגד "דייר סרבן".

אם בית המשפט יחליט כי אותו דייר מסרב סירוב בלתי סביר הוא יכול לקבוע כי :

(1) הוא אחראי בניזקין – עליו לשלם קנס לבעלי הדירה המסכימים.

(2) מינוי של עורך דין או רואה חשבון לחתום בשמו של הדייר הסרבן.



מיהו דייר סרבן

או יותר נכון, מה נחשב לסירוב סביר

סירוב סביר על פי בית המשפט יקבע אם יטען בעל הדירה כי :

1. עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאיות כלכלית – כפי שקבע שמאי.
2. לא הוצעו לדייר המסרב דירה חלופית בתקופת בניה (דירה בעלת התאמות למוגבלות)
3. לא הוצעו לו בטוחות הולמות או ערבויות הולמות.
4. קיימות סיבות אישיות מיוחדות שבגללן ביצוע העסקה כפי שסוכם עם יתר הדיירים, הוא בלתי סביר.

5. במידה ובדירה מתגורר אדם עם מוגבלות – לא הוצעה דירה מותאמת

6. בעל הדירה הוא קשיש ולא הציעו לו חלופות מתאימות. (תיקון מס. 6 2018)

תיקון חוק דייר סרבן מס. 6 (2018)

הגנה על קשישים

היזם מחויב להציע לכל בעל דירה קשיש (על פי ההגדרה) לבחור בין דירת תמורה במתחם לבין:

במידה ובעל הדירה הוא בן 80 בעת החתימה הראשונה היזם מחויב להציע לו את אחת מאפשרויות מחוץ למתחם.

מחוץ למתחם:

- I. מעבר לבית הורים ותוספת תשלומי איזון.
- II. רכישת דירה חלופית עבור הקשיש בקרבת הדירה הקיימת.
- III. קבלת סכום כסף בשווי דירת התמורה.

במסגרת המתחם:

- I. 2 דירות קטנות בשווי דירת התמורה
- II. דירה קטנה ותשלומי איזון

אם הפרויקט נועד לשפר איכות חיים, אז למה לסרב?

1. חששות משינויים – להשאיר מאחור כל מה שמוכר
2. חוסר אמון ביזם
3. התרחקות מכל השירותים החיוניים בשכונתו
(בנק, קופת חולים, מרכז יום לקשיש, חברים בשכונה)
4. פחדים ממגורים בבניין חדש (עלויות גבוהות, ניכור מהשכנים...)

הטבות שנוספו לאחרונה על מנת להגן על דיירים קשישים

- פטור מהוצאות ניהול ותחזוקה אם זו דירתו היחידה אם הוא הגיע לגיל פרישה והוא מקבל גמלת הבטחת הכנסה.
- בתמ"א 38 חיזוק - קשיש מגיל 80 או אדם המרותק לבית - המפקח לא יאשר עבודות אלא אם היזם הציע לבעל הדירה מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות כמו כן אם מדובר באדם עם מוגבלותך מסוימת או שבאותה דירה מתגורר אדם עם מוגבלות על הדירה להיות מותאמת

הטבות שנוספו לאחרונה על מנת להגן על דיירים קשישים

- בתיאום עם רשות המסים, נקבע פטור ממס וממס רכישה לקשישים מעל גיל 70 שימכרו את דירתם ליזם או לצד ג' כדי לאפשר התקדמות פרויקטים של פינוי בינוי. יזם שירכוש את הדירה מהקשיש, יוכל למכור את הדירה בפטור ממע"מ, למעט מע"מ על הרווח שהיזם יפיק מהעסקה. הפטור ממס יינתן גם לחלופות אחרות מותאמות שיוצעו לקשישים.

תודה



www.minhelet-holon.co.il

מתנ"ס קליין, רחוב פילדלפיה 16, חולון 5823021
office@minhelet-holon.co.il | 03-7284291

