

# עקרונות בהסכם פינוי בינוי

## הרצאה לדיירים

נטע מרדכי והלל לוי

הקליניקה לזכויות  
דיור ופיתוח עירוני

בית ספר רדינו  
למשפטים

הביתחומי  
הרצליה



הקליניקה לזכויות  
דיור ופיתוח עירוני

בית ספר רדינו  
למשפטים

הביתחומי  
הרצליה

## מהי התחדשות עירונית?

- חיזוק ומיגון בנייני מגורים ישנים
- שדרוג שטחים ציבוריים ותשתיות
- חידוש מרקמי מגורים
- שיפור איכות חיים
- השבת נכסים

הביתחומי הרצליה  
בית ספר רדינו  
הקליניקה לזכויות  
דיור ופיתוח עירוני

## מה ההבדל?

### תמ"א 38

בחינה מצומצמת של השלכות התכנון על סביבת הבניין

חיזוק ועיבוי על גבי המבנה הקיים (תמ"א 1)

הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש (תמ"א 2)

מתבצע בבניין בודד ותכליתו היא שיפור עמידות המבנה מפני רעידות אדמה

### פינוי בינוי

מתבצע במתחם של מספר בניינים במקביל ותכליתו היא הקמת בניינים חדשים עם תשתיות משופרות

סביבה ציבורית משופרת

הריסת המתחם הקיים לחלוטין ובניית מרקם חיים חדש

בחינה נרחבת של השלכות התכנון על הסביבה

הביתחומי הרצליה



בחדש אוקטובר 2019, פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית נוסח להסכם של עסקת פינוי-בינוי **כנוסח מנחה**, ניתן לחתום עליו כלשונו **ואין מניעה לחתום על הסכם בנוסח שונה**.

**נוסח הסכם זה אינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי!**

אין באמור בהסכם זה או במה שלא אמור בו כדי להקים עילה לדרישה או לתביעה כלשהי כלפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

הסכם זה הינו הסכם מנחה בלבד, והנוסח שיוסכם בין הצדדים הוא שיחייב אותם.

אין בסטייה מנוסח זה משום הצדקה לסירוב כמשמעותו בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי).

נדרשת התאמת ההסכם למאמיני המרוקט ולתוצאות המשא ומתן המשחרי

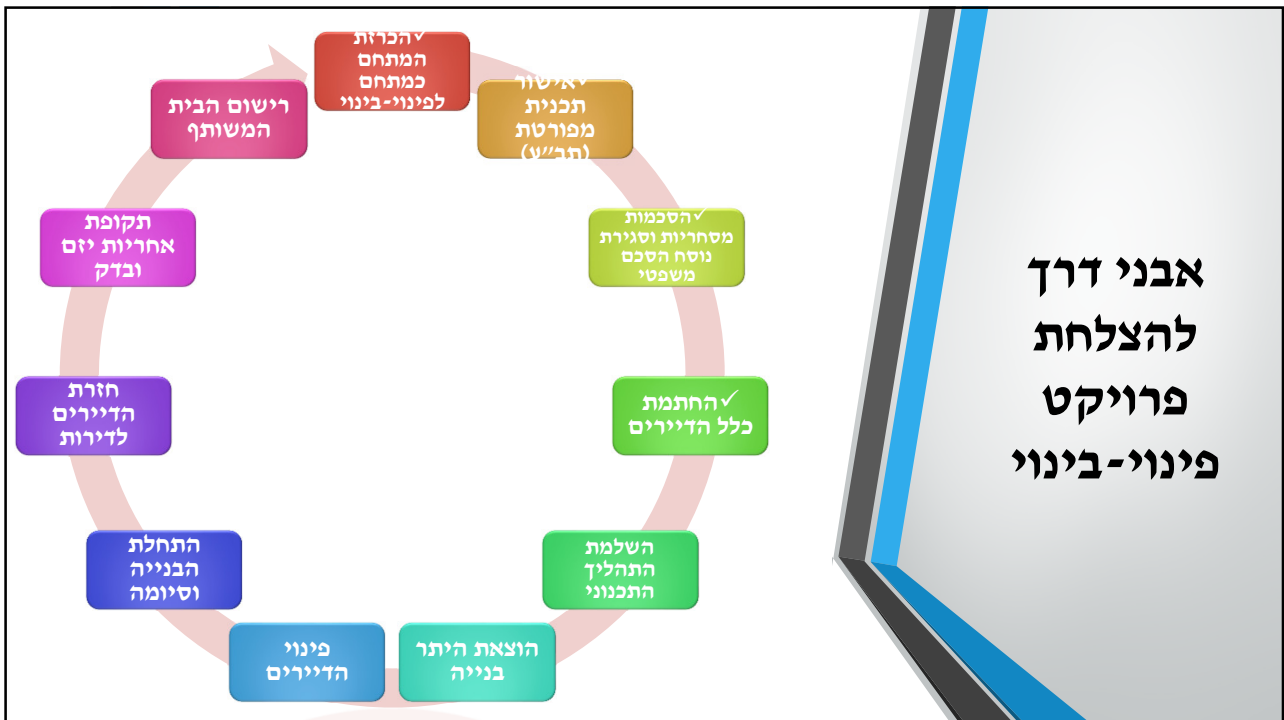
**הסכם פינוי בינוי לדוגמא<sup>1</sup>**

שנתחם ביום \_\_\_\_\_ בחדש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

בעלי הזכויות בדירות בניינים \_\_\_\_\_

החבר \_\_\_\_\_

## הסכם לדוגמה בין בעלי דירות ליזם לעסקת פינוי-בינוי



תנאי שמותנה בהתקיימות **אירוע עתידי**, **בלתי ודאי**

**וחיצוני לחוזה.**

תנאי מפסיק שהתקיים – מקים זכות לביטול החוזה

מרגע התקיימות התנאי ואילך.

מומלץ לקבוע מנגנון, המאפשר את ביטול ההסכם, אם פעולה מסוימת לא התקיימה בפרק הזמן שנקבע, וכן לקבוע את התנאים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם במידת הצורך, כגון רוב מסוים של הדיירים.

**תנאי מפסיק**



היזם מתחייב שיש לו את **הידע המקצועי**, הניסיון והיכולת

הכספית והביצועית הדרושים לביצוע הפרויקט וכן כי הוא

**נושא בכל העלויות והוצאת האישורים הדרושים.**

הדיירים מתחייבים לחתום על כל המסמכים הדרושים

ולבצע כל פעולה לצורך קיום ההתחייבויות עפ"י ההסכם

ובמיוחד לצורך הוצאת היתר הבניה או כל היתר או רישיון

אחר הדרושים להקמת הבניין החדש והפרויקט וכן **פינוי**

**הדירה וחזרה אליה בתום הפרויקט.**

**הצהרות  
הצדדים**



- 
- גודל הדירה ✓
- מיקום הדירה בבניין החדש ✓
- הצמדות שמתווספות כגון חנייה ומחסן ✓
- מפרט (ברמה גבוהה) ✓
- שטחים משותפים משופרים ✓
- תמורה

לאחר חתימת ההסכם ע"י בעלי הדירות, היזם יהיה רשאי לרשום **הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין**. הדיירים חותמים על הבקשה לרישום הערת אזהרה מתאימה במעמד חתימת ההסכם וכן היזם חותם על **ייפוי כוח למחיקת הערת האזהרה שמפוקד בנאמנות אצל ב"כ הבעלים**.

וזאת במטרה למנוע עסקאות סותרות או שעבודים, דבר שיכול לסכן את השלמת הפרויקט עבור הדיירים האחרים.

**הערת  
אזהרה**

- ✓ היזם מוסר לדיירים **ערבות בנקאית בשווי הדירה החדשה**  
בנוסח חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
- ✓ מסירת ערבות בנקאית אוטונומית מצד היזם **להבטחת תשלום שכ"ד**.
- ✓ ערבות בנקאית אוטונומית **להבטחת תשלומי המיסים**.
- ✓ ערבות בנקאית אוטונומית לביצוע **הבדק ורישום הבית המשותף החדש**.

**ביטחונות**

**"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות;**  
(סעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006)



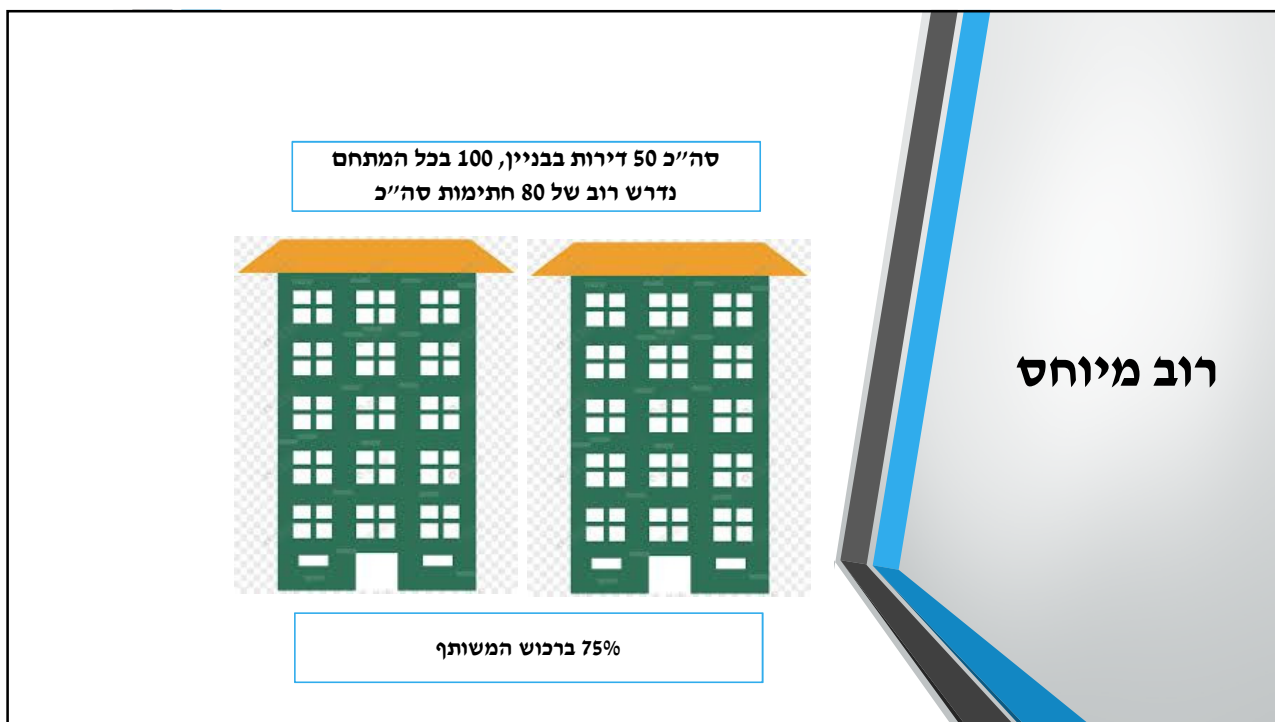
## קשישים

**"אדם עם מוגבלות" – אדם עם לקות פיזית, נפשית או שכלית לרבות קוגניטיבית, קבועה או זמנית, אשר בשלה מוגבל תפקודו באופן מהותי בתחום אחד או יותר מתחומי החיים העיקריים;**  
(סעיף 5 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998)



## אדם עם מוגבלות





# שאלות?

"גם את רומא לא בנו ביום  
אחד..."

תודה על ההקשבה

הקליניקה לזכויות  
דיור ופיתוח עירוני  
בית ספר רדינג  
למשפטים  
הביתחומי  
הרצליה