

## זכויות אזרחים ותיקים בהתחדשות עירונית



**זכויות ייחודיות מכוח חוק חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה, תשס"ח-2008**

**זכויות אזרחים ותיקים בתמ"א 38**

בעל דירה שמרותק לביתו באופן קבוע או שמלאו לו 80 שנה ביום שבו נחתם הסכם התמ"א הראשון בבניין, יהיה זכאי לדמי שכירות למשך תקופת הבנייה, על חשבון יזם הפרויקט.

בעלי דירות בגיל פרישה שזכאים לגמלת השלמת הכנסה - זכאים לסבסוד דמי התחזוקה בבנין החדש, על חשבון היזם, למשך חמש שנים.

**גורמים מקצועיים:**

**(1) מינהלת ההתחדשות העירונית, חולון:**

**(2) הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית** המספקת מענה בנושאים של הפרת זכויות והחתמה על חוזה שנעשתה באופן פוגעני וכוחני. ניתן לפנות לממונה דרך אתר האינטרנט של הרשות להתחדשות עירונית.

\*הסקירה לעיל הינה כללית ואין בה כדי להוות חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי. כמו כן, אין היא ממצה ואינה מהווה תחליף לקריאת הוראות החוק על התנאים והסייגים המפורטים בו.

## זכויות ייחודיות מכוח חוק לאזרחים ותיקים בהתחדשות עירונית הקבועות בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו 2006.

בפרויקטים של פינוי בינוי בעלי הדירות זכאים לקבל דירות תמורה משודרגות במתחם הפרויקט. בנוסף לאפשרות זאת, מחויב היזם על פי החוק להציע חלופות נוספות לאזרחים ותיקים.

### בני 75-79 בפינוי בינוי:

**זכאים לאחת משלושת האפשרויות הנוספות לבחירות היזם:**  
ראשית, על בעל הדירה לעמוד בשני התנאים המצטברים הבאים:

**1** לבעל הדירה מלאו 75 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם הפינוי בינוי;

**2** בעל הדירה מתגורר בדירה לפחות שנתיים בטרם הגיעו לגיל 75 שנים.

במקרה בו בעל הדירה עומד בשני התנאים אשר פורטו לעיל, והיזם לא הציע לו לפחות אחת מהאפשרויות המפורטות להלן, בעל הדירה יהא רשאי לסרב לעסקת הפינוי בינוי וסירובו ייחשב כסירוב סביר:

### אפשרות ראשונה:

**מגורים מחוץ לפרויקט לפי בחירת בעל הדירה:**

**א.** דיור מוגן

**ב.** רכישת דירה חלופית על ידי היזם עבור הקשיש  
**ג.** קבלת שווי דירת התמורה בסכום במזומן

### אפשרות שנייה:

**קבלת שתי דירות בשווי דומה לדירת התמורה**

### אפשרות שלישית:

**דירה חדשה ששטחה זהה לשטח הדירה הנוכחית או אף קטן יותר בתוספת כסף מזומן בשווי הפרש השטח**

### בני 80+ בפינוי בינוי:

**זכאים בשלוש אפשרויות נוספות לבחירת הקשיש:**

ראשית על בעל הדירה לעמוד בשני התנאים המצטברים הבאים:

**1** לבעל הדירה מלאו 80 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם פינוי בינוי

**2** בעל הדירה המתגורר בדירה לפחות שנתיים בטרם הגיעו לגיל 80 שנים.

במקרה בו בעל הדירה עומד בשני התנאים אשר פורטו לעיל, והיזם לא הציע לו לפחות אחת מהאפשרויות המפורטות להלן, בעל הדירה יהא רשאי לסרב לעסקת הפינוי בינוי וסירובו ייחשב כסירוב סביר:

### אפשרות ראשונה:

**שווי דירת התמורה במזומן לצורך רכישת דירה חלופית**

**אפשרות שנייה: רכישת דירה חלופית על ידי היזם עבור הקשיש**

**אפשרות שלישית: דיור מוגן**

### בני 70-75 בפינוי בינוי:

היזם אינו מחויב להציע חלופות תמורה כלשהן, אך אם תהיה הסכמה במשא ומתן בין בעל הדירה (בן 70-75) לבין היזם על קבלת אחת מחלופות התמורה האמורות לעיל (דירה במקום אחר, בית אבות או דיור מוגן), הדבר יזכה את הצדדים בפטור ממס.

### הפטור ממס מתאפשר בשלושה תנאים מצטברים:

**1** לבעל הדירה מלאו 70 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית משותף על הסכם פינוי בינוי

**2** בעל הדירה מתגורר לפחות שנתיים לפני חתימת בעל הדירה הראשון

**3** בעל הדירה התגורר דרך קבע בדירה עד לחתימתו על ההסכם

