

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 שמרוחק 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 בבניין 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 75-70 בפינוי בינוי:

זכאים לאחת משלושת האפשרויות הנוספות לבחירות היזם:

ראשית, על בעל הדירה לעמוד בשני התנאים המצטברים הבאים:

1 לבעל הדירה מלאו 70 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם הפינוי בינוי;

2 בעל הדירה מתגורר בדירה לפחות שנתיים בטרם הגיעו לגיל 70 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 שניה:

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 75+ בפינוי בינוי:

זכאים בשלוש אפשרויות נוספות לבחירת הקשיש:

ראשית על בעל הדירה לעמוד בשני התנאים המצטברים הבאים:

1 לבעל הדירה מלאו 75 שנים או המוגדר כחולה העומד למות במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם פינוי בינוי

2 בעל הדירה המתגורר 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:

שווי דירת התמורה במזומן לצורך רכישת דירה חלופית

אפשרות שניה: רכישת דירה חלופית על ידי היזם עבור הקשיש

אפשרות שלישית: דיור מוגן

