



המינהלת
להתחדשות עירונית חולון



זכויות ייחודיות לבעלי דירה שהם אזרחים עם מוגבלות

בפינוי-בינוי ותמ"א 38/2

הדירה החדשה והדירה החלופית הזמנית (לתקופת הבנייה) תכלולנה את ההתאמות המתחייבות הנדרשות על-פי מוגבלותו של בעל הדירה המתגורר בה.

* במקרים בהם העסקה הראשונה בבניין נחתמה לפני 1.7.2023, הקשיש זכאי להטבה רק אם עד 1/7/2023 נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-80% מבעלי הדירות בבניין, והקשיש טרם חתם על העסקה עד תאריך זה.

בתמ"א 38/1 (חיזוק, ללא הריסה):

יזם הפרויקט מחוייב להציע לבעל הדירה ש'מרותק לביתו' מגורים חלופיים למשך תקופת הבנייה, על חשבוננו. הדירה החלופית תכלול את ההתאמות המתחייבות הנדרשות על-פי מוגבלותו של בעל הדירה המתגורר בה.

דגשים חשובים כלליים בעבור בעל ובעלת דירה בהתחדשות עירונית:

1. לפעול בהתאם ל-5 השלבים המומלצים ע"י המינהלת לקידום התחדשות עירונית.
2. מומלץ להתעדכן באתר המינהלת על הרצאות וערבי עיון המעניקים כלים וידע מקצועי בנושא התחדשות עירונית.
3. לא חותמים לפני שמתיעצים.

למידע נוסף:



לפרטים נוספים: www.minhelet-holon.co.il
ליצירת קשר: עומר פורת, מנהל תחום חברה וקהילה - 050-890858
קבלת קהל: מרכז קליין, רח' פילדלפיה 16, יום ג' 16:00-18:00



זכויות אזרחים ותיקים בגילאי +75

בעלי דירה קשישים שגילם 75 ומעלה זכאים לבחור באחת מבין שלוש אפשרויות שתוצענה להם, למגורים מחוץ לפרויקט, אם עמדו בשני תנאים מצטברים:

1. לבעלי הדירה מלאו 75 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על ההסכם (לא במועד החתימה שלו עצמו על ההסכם).
2. בעלי הדירה מתגוררים בדירה והתגוררו בה לפחות שנתיים לפני חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על ההסכם.

האפשרויות הן:

אפשרות ראשונה: היזם ייתן לבעל או בעלת הדירה את מלוא שווי דירת התמורה במזומן. בעלת הדירה יהיו מחויבים להשתמש במרבית הכסף לרכישת דירה אחרת תוך שנה.

אפשרות שנייה: היזם ירכוש בעבור בעל או בעלת הדירה, דירה מחוץ לפרויקט בשווי דומה לדירת התמורה.

אפשרות שלישית: מעבר לדירור מוגן או בית אבות.

בנוסף לחלופות לעיל, היזם רשאי (אך לא חייב) להציע גם חלופות של מגורים בתוך הפרוייקט: שתי דירות קטנות בשווי כולל הדומה לדירת התמורה, או תמורה קטנה יותר ותשלום כסף מזומן עבור ההפרש.

הערה:

הסקירה לעיל הינה כללית ואין בה כדי להוות חוות-דעת משפטית או ייעוץ משפטי. כמו-כן, היא אינה ממצה ואינה מהווה תחליף לקריאת הוראות החוק והתיקון על התנאים והסייגים המפורטים בו. החוק העיקרי לעניין הזכויות הקבועות בתהליכי פינוי-בינוי מתבסס על חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו - 2006 ומעודכן על פי חוק ההסדרים, יוני 2023.

בתהליך פינוי- בינוי ותמ"א 38/2 זכאים בעלי דירה שהם אזרחים ותיקים לקבל תמורה שונה מהתמורה שמקבלים יתר בעלי הדירות בבניין

*שימו לב: בפינוי בינוי החובה להציע את החלופות התמורה הבאות לרוב אינה חלה במקרים שבהם חתם אחד מבעלי הדירה על עסקה לפני 29.10.18, ובתמ"א 38/2 הזכויות חלות בתנאי שנכון ליום 1.7.23 נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-80% מבעלי הדירות בבניין ואותו אזרח ותיק טרם חתם על העסקה.

זכויות אזרחים ותיקים בגילאי +70

בעלי דירה קשישים שגילם 70 ומעלה זכאים לאחת מבין שלוש אפשרויות שהיזם יציע להם (היזם הוא שיבחר איזו מבין האפשרויות להציע), אם עמדו בשני תנאים מצטברים:

1. לבעלי הדירה מלאו 70 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על ההסכם (לא במועד החתימה שלו עצמו על ההסכם).
2. בעלי הדירה מתגוררים בדירה והתגוררו בה לפחות שנתיים לפני חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על ההסכם.

האפשרויות הן:

אפשרות ראשונה: מגורים מחוץ לפרויקט לפי בחירת בעל הדירה הקשיש:

א. מעבר לדירור מוגן, ותוספת תשלומים אם שווי הדירה הישנה עולה על עלות המגורים בדירור המוגן.

ב. רכישת דירה אחרת במקום הדירה הקיימת.

ג. קבלת כסף מזומן, שישימש אותו לרכישת דירה במקום הדירה הקיימת.

אפשרות שנייה: שתי דירות קטנות בשווי כולל הדומה לדירת התמורה.

אפשרות שלישית: דירת תמורה קטנה יותר ותשלום כסף מזומן בעבור ההפרש.

הערה:

במקרה שנחתמה עסקה ראשונה בבניין לפני 29.10.2018 ובנוסף עד המועד הזה נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבניין, ישנה חובה להציע את החלופות

