



# זכויות אזרחים ותיקים בפרויקטים של התחדשות עירונית

עו"ד רותם ורטנפלד



## על מה נדבר היום?

### ■ מושגים:

ההבדל בין פיננסי בינוי להתחדשות עירונית לפי תוכנית ח/619.

■ זכויות אזרחים ותיקים .

■ דגשים וטיפים.

■ מענה לשאלות.

# התחדשות עירונית

סוגי הפרויקטים בהתחדשות עירונית בעיר  
חולון:

- פרויקטים במסגרת תוכנית ח/619: חיזוק/ הריסה ובניה.
- פינוי בינוי.



# שלב ראשון: איזה פרויקט מקדמים בבניין שלי?

הריסה של מתחם בן 24 יחידות לפחות, מצריך אישור של תוכנית חדשה, הריסת הבניינים ומעבר ליחידות חלופיות. נדרשת הסכמה של לפחות 2/3 מבעלי הזכויות במקבץ ובלבד שבכל בניין (בית משותף) תהיה הסכמה של לפחות 50% מבעלי הזכויות

פינוי בינוי

תוכנית מאושרת שמטרתה לחזק מבנים ישנים מפני רעידות אדמה. הריסה של הבניין ובנייתו מחדש. נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות

תמ"א 38  
(הריסה ובניה)

חיזוק בניין באמצעות תוספות בניה ללא הריסה של הבניין. נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות

תמ"א 38  
(חיזוק)

## מה הן אוכלוסיות מיוחדות בהתחדשות עירונית?

- הגיל השלישי (מעל גיל 70), בעלי מוגבלויות, ומקבלי גימלת סיעוד.

- ההטבות השתנו במהלך השנים, כך שהזכאות משתנה בהתאם למועד חתימת העסקה, חתימת הרוב המיוחד ונסיבות נוספות.



## פינוי בינוי – רקע והיסטוריה

- חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006
- נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי בינוי במטרה לעודד התחדשות עירונית כדי להביא לניצול יעיל של הקרקע ולתרום גם הביטים חברתיים ולפיתוח וחינוך תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים.
- מטרת חוק פינוי בינוי גם להתמודד עם תופעת אי התממשות של עסקאות פינוי בינוי בשל התנגדות בלתי סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות וחרף העובדה שיש רוב משמעותי שרוצה את הפרויקט

# התחדשות עירונית – פינוי בינוי

■ מתוך הכרה בצרכים האובייקטיביים של אוכלוסיית הקשישים ובקשיים הייחודיים האופייניים לה תוקן חוק פינוי בינוי ב 29.07.2018 ובמסגרתו הוטלה על היזם החובה להציע חלופות תמורה לקשיש ורק אם הקשיש סרב לחלופות אלו ניתן יהיה לראות בסירובו כסירוב בלתי סביר.

(במסגרת התיקון בוצעו גם תיקונים עקיפים לחוק מיסוי מקרקעין, חוק מע"מ חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית).

תיקון נוסף נעשה במסגרת חוק ההסדרים מחודש מאי 2023.



## חוק פינוי בינוי – מי זכאי למנגנון חלופת התמורה

”קשיש”

”בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 70 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות;”



## הסכם מכירה ראשון

"הסכם מכירה ראשון הוא המועד הראשון בו נכרת הסכם מחייב בין הדייר הראשון בפרויקט לבין היזם".

(לפי חוזר מיסוי מקרקעין 1-2021 בנושא הטבות מס לקשיש במתחם פינוי בינוי שפורסם ב 09.02.2021)

## תנאי המגורים

- הקשיש התגורר ביחידת המגורים הנמכרת במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות בסמוך למועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון וכן התגורר במועד החתימה על ההסכם עימו.

חל גם על בן זוג של קשיש שמתקיים התנאים לעיל (למעט אם הוא חי דרך קבע בנפרד)

# חוק פינוי בינוי – מיהו חולה הנוטה למות?

”רופא אחראי מוסמך לקבוע כי מטופל הוא חולה הנוטה למות, אם נוכח כי המטופל סובל מבעיה רפואית חשוכת מרפא ותוחלת חייו, אף אם יינתן לו טיפול רפואי, אינה עולה על שישה חודשים.”

חולה נוטה  
למות”

אדם שבמועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה התגורר בדירה והיה זכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי בתנאי שנכון ליום 01.06.2023 מקבל הגמלה טרם חתם על החוזה וחתמו לא יותר מ 30% מבעלי הדירות על העסקה

גמלת  
סיעוד

# פינוי בינוי ותמ"א 38 (הריסה ובניה) החלופות

- על היזם להציע אחת החלופות המנויות בחוק לפי בחירת היזם:

חלופות  
"מחוץ"  
לפרויקט

חלופות  
"בתוך"  
הפרויקט



# חלופות "מחוץ לפרויקט"

- חלופה מס' 1: אחת מ-3 החלופות הבאות לפחות:
- מעבר לבית הורים בתוספת תשלומי איזון בשווי מהוון של דירת התמורה ובלבד שמעבר כאמור יתאפשר עד למועד הפינוי.
- רכישת דירה חלופית בשווי מהוון של דירת התמורה שתימסר לקשיש עד מועד הפינוי, אם הקשיש ביקש זאת מיקומה יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו.
- קבלת כסף בשווי מהוון של דירת התמורה לרכישת דירה חלופית ע"י הקשיש, לא יאוחר ממועד הפינוי.

לקשיש מעל גיל 75 – היזם מחויב להציע את 3 החלופות  
"מחוץ לפרויקט"  
\* גם לחולה נוטה למות לפי חוק, או אדם הזכאי לגמלת סיעוד



## חלופות "בתוך הפרויקט"

\* שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי מהוון של דירת תמורה.

\* דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה, בתוספת תשלומי איזון, כך שהשווי יהיה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה.



## דגשים ביחס לחלופות

על מנת לעמוד בתנאי הפטור ממס גם על הקשיש לעמוד בתנאים המפורטים בחוק מיסוי מקרקעין:

1. מועד "המכירה" ליזם יתבצע עד הגשת וקליטת בקשה להיתר.
2. הקשיש רכש בכספי התמורה דירה אחרת, או זכות למגורים בבית אבות תוך 6 חודשים מפינוי בידרתו היזנה או תוך 12 חודשים ממכירת דירת התמורה.
3. שווי הדירה שרכש לא יפחת מ-75% משווי דירת התמורה ולא ניתן לבצע את המכירה לקרוב.

# חוק מיסוי מקרקעין

## מכירת דירת התמורה ע"י הקשיש לפני שנסתיימה בנייתה

### תהיה פטורה ממס בכפוף לתנאים הבאים:

- המכירה התבצעה רק לאחר שהוגשה ונקלטה הבקשה להיתר הבנייה ועד ל- 6 חודשים ממועד הפינוי של הדירה ישנה.
- הקשיש רכש בכספי התמורה דירה אחרת או זכות למגורים בבית אבות תוך 6 חודשים מפינוי דירתו הישנה או תוך 12 חודשים ממכירת דירת התמורה.
- שווי הדירה שרכש לא יפחת מ- 75% משווי דירת התמורה ולא מכירה לקרוב.

## מועד התחולה של ההטבה על הקשיש

**פינוי בינוי** – החובה להציע לקשיש את חלופות הקשיש לרוב אינה חלה במקרים בהם חתם אחד מבעלי הדירות לפני **29.10.2019** (החובה להציע היא אם עד מועד זה נחתם חוזה עם לא יותר מ 15%).

18.11.2021- תיקון מס' 7 המפחית את גיל הקשיש ל-70 שנים (ו-75). החל ממועד זה חל על כל מי שמלאו לו 70 שנה בעת שנחתמה העסקה הראשונה באותו בית משותף.

**בתמ"א 38 (הריסה ובניה)** הזכויות לקשיש חלות בתנאי שנכון ליום 1.7.2023 נחתמו עסקאות עם לא יותר מ 80% מבעלי הדירות בבניין ואותו קשיש טרם חתם על העסקה.



# תמ"א 38 (חיזוק)



## זכויות אזרחים ותיקים - תמ"א 38

"קשיש"

בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים.

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

## זכויות אזרחים ותיקים - תמ"א 38 (חיזוק)

על היזם להציע לבעל הדירה שמתקיים בו האמור:  
מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות.

אם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירות בעל הדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים;

"עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" – עסקה לפי תכנית החיזוק שנחתמה על ידי אחד מבעלי דירה בבית המשותף, שלא קדמה לה עסקה לפי תכנית החיזוק בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף;

# מימון דמי תחזוקה למי שהגיע לגיל פרישה

## זכויות הגמלאי העומד בתנאים

- בעל הדירה ישלם הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף בסכום ששילם בדירתו המקורית.
- היזם ישלם את יתרת הוצאות הניהול והתחזוקה למשך 5 שנים מהמועד בו קיבל בעל הדירה את הדירה וכל עוד הוא מתגורר בה.

## תנאים לקבלת הזכות:

- ❖ ביום קבלת דירת התמורה בעל הדירה הוא לפחות בגיל פרישה הקבוע בחוק גיל פרישה.
- ❖ דירת התמורה היא דירתו היחידה.
- ❖ הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה.
- ❖ הדירה נמסרה לו לאחר 21.08.2016
- ❖ בעל הדירה התגורר בה ערב הריסתה ומתגורר בדירת התמורה.

\*סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

# המלצות לשלב המשא ומתן

1. סיוע בחיפוש דירה חלופית ומימון שירותי תיווך (בשווי חודש שכירות).
2. מימון אריזת תכולת הדירה ושירותי פירוק וסידור התכולה בדירה אותה ישכור ובדירה החדשה.
3. סיוע בהעברת חשבונות המים ו/או חשמל ו/או גז ו/או ארנונה על-שם היזם (ולאחר קבלת דירת התמורה, על-שם הבעלים).
4. ביצוע שינויים או התקנים בדירת התמורה או ברכוש המשותף בבית המשותף שדירת התמורה תימצא בו (כגון: הרחבת מפתחי דלתות, התקנת ציוד / ריהוט וכד').
5. סיוע של נציג היזם ביום המעבר.

# חשוב לדעת – דגשים והמלצות



- לא לחתום בלי להתייעץ.
- הבנת הצרכים של בעלי הזכויות בפרויקט ובמיוחד של אוכלוסיות מיוחדות.
- מיפוי צרכים בהתאם להגדרות החוק.
- להסתייע באנשי מקצוע (עורך דין מנוסה, יועץ מס, שמאי).
- כבר בשלב המשא ומתן מול היזם כבר להכניס התייחסות מיוחדת לאזרחים הותיקים, יש להתייחס לנושאים הבאים:
- מנגנון קביעת שיעור ההיוון.
- מנגנון קביעת שווי הדירה החדשה.
- מועד תשלום התמורה
- בטוחה לתשלום התמורה.

שאלות?

