



היבטים משפטיים בהתחדשות עירונית



מרצה: עו"ד דנה קניאק
שרקון, בן עמי, אשר ושות'

הרצאה לתושבי יהוד-מונטון





תפקידי המנהלת להתחדשות עירונית

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 הקמת מינהלות להתחדשות עירונית

"מנהלת עירונית" – יחידה ארגונית הפועלת בתחום רשות מקומית או בתאגיד עירוני כמשמעותו בסעיף 249א לפקודת העיריות, שמטרתה קידום התחדשות עירונית בתחום הרשות המקומית, ובלבד שפעילותה בתחום ההתחדשות העירונית תתנהל כמשק כספים סגור שאינו למטרות רווח;

תפקיד המינהלת:

1. קידום תהליכי התחדשות עירונית ביישוב.
2. סיוע בהתארגנות תושבים אשר כולל בין היתר:
 - ✓ סיוע בבחירת נציגות.
 - ✓ סיוע בבדיקת היתכנות ראשונית של הפרויקט.
 - ✓ סיוע לדיירים בהתארגנות לפנייה ליזמים ובקביעת העקרונות לבחירת היזם המבצע.
 - ✓ ליווי תהליכים חברתיים במתחמים ועוד.



נציגות הבית המשותף

נציגות הבית המשותף תיבחר בהתאם להוראות תקנון הבית המשותף. אם אין תקנון הוראות מתאימות, לפי סעיף 64 חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

כינוס אסיפה: הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית ומקומה תימסר לבעלי הדירות 4 ימים לפחות לפני המועד. על ההודעה להיות מוצגת במקום בולט ויום מסירתה ייחשב יום לאחר הצגתה (סעיף 7 לתוספת לסעיף 64 לחוק המקרקעין).

מניין חוקי באסיפה: אסיפה תיחשב כחוקית אם הודעה על קיומה נמסרה כאמור בסעיף 7 והשתתפו בה, לכל הפחות, 50% מבעלי הדירות או ע"י באי-כוח*.

מומלץ לכתוב בהודעה כי ככל שלא יגיע מנין חוקי בשעה הייעודה, האסיפה תתחיל כחצי שעה מאוחר יותר, באותו יום. משנכתב כך, האסיפה שתתכנס בשעה המאוחרת - **תיחשב חוקית בכל מספר של משתתפים** (סעיף 8 לתוספת לסעיף 64 לחוק המקרקעין).

סדר היום באסיפה: ההודעה על מועד אסיפה כללית תפרט את סדר יומה.



נציגות הבית המשותף

בחירת הנציגות (סעיף 15 לתוספת לסעיף 64 לחוק המקרקעין)

אסיפה כללית שלא מן המניין רשאית לבחור נציגות לצורך נושא מסוים דוגמת התחדשות עירונית. נציגות הבית המשותף יכול שתהיה מורכבת מנציגי הבית המשותף על דרך קבע.

תקופת כהונתה של הנציגות, היא עד לבחירת הנציגות החדשה באסיפה הכללית הרגילה הבאה או פעם ב- 3 שנים.

החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות; היו הדעות לגבי הצעה מסויימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.

כל אחד מחברי נציגות הבית המשותף נדרש לחתום על כתב התחייבות לפעול בתום-לב ובשקיפות לטובת הפרויקט ושלא לקבל תמורה נוספת בגין פעילותו זו.

דיירי דיור ציבורי רשאיים לשמש כחברי נציגות ובלבד ששיעור בעלי הדירות באסיפה הוא מעל 51%.



התחייבות נציגות הבית המשותף

חברי הנציגות רצוי שיהיו רובם מבעלי הדירות המתגוררים בבית המשותף

חברי הנציגות עושים זאת בהתנדבות מלאה ואין הם יכולים להיתבע בגין חברותם זו, אלא אם פעלו במרמה ו/או בזדון

1. לסייע לבעלי הדירות להבנת הפרויקט ולקידומו.
2. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבניין.
3. להימנע מיצירת כל קשר, שלא במסגרת נציגות בעלי הדירות, עם גורם זמי, לרבות מארגנים, בקשר עם קידום ההתחדשות בבניין.
4. לא לקבל טובות הנאה כלשהן בגין תפקידם זה, מאף גורם.
5. לדווח לבעלי הדירות על ניגודי עניינים, לרבות בינם לבין גורם בפרויקט.
6. לנהל תיעוד ורישום אסיפות והחלטות הקשורות בפרויקט.
7. לפעול בתום לב לקידום הפרויקט לטובת כלל בעלי הדירות.

קישור לכתב התחייבות נציגות לדוגמה (יולי 2024):

https://www.gov.il/BlobFolder/guide/ekronot_netzigut_dayarim/he/hithadshut_ironit_documents_ekronot_netzigut_dayarim_hasmacha.pdf



עורך דין מייצג בעלים

בעסקת התחדשות עירונית

1. מיהו עו"ד מייצג דיירים?
2. מהי תרומתו של עו"ד מייצג דיירים לתהליך התחדשות עירונית?
3. האם אפשר לנהל הליך התחדשות עירונית ללא עו"ד מייצג דיירים?
4. כיצד נבחר עו"ד מייצג דיירים?
5. מי נושא בשכרו?
6. למי מחוייב עו"ד מייצג דיירים? ואת האינטרסים של מי מייצג?
7. מהם החובות החלים על עו"ד מייצג דיירים?
8. אני לא מרוצה מעו"ד מייצג דיירים במתחם שלי. מה ניתן לעשות?



מיהו עורך דין מייצג בעלים בעסקת התחדשות עירונית?

עסקת התחדשות עירונית הנה עסקה מורכבת וכוללת סיכונים לכל המעורבים בה.

בעלי הדירות בדרך כלל אינם מחזיקים בידע המשפטי הדרוש לצורך הבנת התהליך והמורכבויות המשפטיות העולות מתוכו ועליהם להיעזר באנשי מקצוע לשם כך.

לשם כך, בעלי הדירות זקוקים לליווי משפטי מתמשך לכל אורכו של הפרויקט, החל מהשלבים המוקדמים ולפני החתימה על ההסכם.

עורך דין מייצג בעלים מחוייב לבעלי הדירות



מהי תרומתו של עו"ד מייצג בעלים והאם אפשר בלעדיו ?

אפשר בלעדיו, אם כי לא מומלץ !

מדוע ?

מעבר לידע והניסיון הדרושים, על עו"ד מייצג בעלי דירות להיות בעל תקשורת בינאישית גבוהה, יכולת לגשר בין צדדים, יכולת לפתור סכסוכים ומחלוקות בדרכים יצירתיות ולמצוא פתרונות שיהיו מוסכמים על רוב בעלי הדירות.

בנוסף על עוה"ד להיות בעל יכולות ניהול מו"מ, אסרטיביות, עמידה בלוחות זמנים וקשוב לצורכי בעלי הדירות למול צורכי הפרויקט.



בחירת עו"ד מייצג בעלים



שלב 1: כינוס אסיפה כללית לבעלי הדירות בבניין / מתחם ובמסגרתה, בחירת והסמכת נציגות דיירים



שלב 2: פניית הנציגות למס' משרדי עו"ד וקבלת הצעות



שלב 3: בחינה ודירוג של ההצעות וסינון מועמדים ל- שלושה מועמדים סופיים



שלב 4: פגישת הנציגות עם שלושת המועמדים הסופיים להיכרות ושו"ת



שלב 5: הצבעת הנציגות על בחירת עו"ד בהצבעה/קלפי



שלב 6: מתן כתב הסמכה למינוי עוה"ד כמייצג מטעם הבעלים



מי משלם שכ"ט עו"ד ?

בעסקאות במתכונת התחדשות עירונית –

היזם משלם

שכר טרחת עוה"ד המייצג את בעלי הדירות

(ולמען הסר ספק, גם את שכ"ט יתר בעלי המקצועות האחרים – מפקח בנייה מטעם הבעלים, שמאי בעלים וכד').

ב"כ הדיירים והיזם נדרשים להביא את הסכם שכר הטרחה לידיעת בעלי הדירות/לנציגות ולקבלת הסכמתם למפורט בו.



נאמנות עוה"ד מייצג בעלים

עצם נשיאת היזם בתשלום שכר טרחת ב"כ בעלי הדירות, מעוררת חשש ביחס לנאמנות עוה"ד המייצג אותם.

חשוב להבהיר – אכן, היזם הוא זה שמשלם את שכר הטרחה לעוה"ד המייצג את בעלי הדירות, שכר הטרחה משולם לעו"ד בעבור ייצוג בעלי הדירות בלבד **וחובת הנאמנות של עוה"ד נתונה למי שהוא מייצג (בעלי הדירות) ולא למי שמשלם את שכרו!**

ועדת האתיקה של לשכת עוה"ד קבעה כללים ברורים ביחס לחובת נאמנותו של עו"ד מייצג בעלים, ובין היתר, אסרה על אותו משרד לייצג גם את היזם וגם את הדיירים באותו פרויקט, גם אם מדובר במחלקות שונות שאין בניהן קשר. כמו כן, אסרה על עו"ד מייצג דיירים לפעול כ"מארגן" באותו פרויקט.

מיהו מארגן ?

”מארגן” – מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית (נון-שופ) או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם כאמור” ;

** חשוב: מארגן אינו יזם **

1. בחירתו תיעשה על ידי הדיירים

סעיף 2 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע”ז-2017 – חובת כינוס הדיירים טרם החתימה על הסכם ארגון ומתן הסברים ופרטים על ההתקשרות, קביעת קווארום חוקי (לכל הפחות, 40%, לא כולל דירות ציבוריות), חובת עריכת פרוטוקול הכינוס.

• סעיף 3 לחוק התחדשות עירונית לעיל – קביעת דרישת כתב מהותית.

2. הסכם ארגון ושכרו גלויים ושקופים כלפי הדיירים. החובה לכלול בהסכם פרטים

מהותיים כגון : פרטיו, מועדים, תמורתו, חובת נאמנות וכד’.



הסכם לארגון עסקאות

על המארגן לעמוד ביעדים הבאים תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם הארגון הראשון בבניין/מתחם:

I התקשרות בהסכם ארגון עם 35% (36 יח"ד) / 40% (17 עד 35 יח"ד) / 50% (עד 16 יח"ד) מבעלי הדירות – **עמד ביעד?** הסכם הארגון יוארך ל- 18 חודשים נוספים; **לא עמד ביעד? הסכם הארגון בטל!**

II התקשרות בהסכם ארגון עם 2/3 מבעלי הדירות או יזם שהתקשר עם המארגן החתים 60% מבעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי – **עמד ביעד?** הסכם הארגון יוארך ל- 24 חודשים נוספים; **לא עמד ביעד? הסכם הארגון בטל!**

III תוקפו של הסכם הארגון יוארך ל-4 שנים ככל שנקלטה תכנית פינוי בינוי במוסד התכנון – **לא עמד ביעד? הסכם הארגון בטל!**

IV תוקפו של הסכם הארגון יוארך ל-5 שנים ממועד הקליטה של תכנית במוסד התכנון.

מיהו יזם?

➤ "יזם" – מי שמתקשר עם בעל זכויות במקרקעין בהסכם פינוי בינוי/בינוי פינוי / תמ"א 38.

➤ חקיקה רלוונטית: חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 ותיקוני חוק ההסדרים.

דגשים לבחירת יזם:

- בעלי הדירות או הנציגות (ככל שהוסמכה לכך ע"י בעלי הדירות) או במשולב: נציגות בוחרת 2 יזמים שיובאו להכרעת הדיירים בהצבעה ע"פ רוב.
- מומלץ לנהל משא ומתן על התמורות והבטוחות המתאימות.
- מומלץ לקבל הצעות ממספר יזמים ולהשוות בין התמורות המוצעות.
- בדיקת החוסן הכלכלי והניסיון של היזם טרם בחירתו.



חובת כינוס ותוכנו

תקנות פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022

היזם מחוייב לערוך כנס לבעלי הדירות ובו וימסור את המידע הבא:

- (1) פרטי היזם, לרבות שמו, מספר הזהות שלו או מספר ההתאגדות שלו, כתובתו ופרטי ההתקשרות עימו;
- (2) הניסיון המקצועי של היזם בתחום הבנייה ובתחום ההתחדשות עירונית, רשימת הפרויקטים של לפחות 10 השנים שקדמו למועד המסמך, הכוללת פירוט כתובת הפרויקט, סוג הפרויקט, מספר יחידות דיור קיים, הפעולות שביצע בעצמו בכל אחד מהפרויקטים ושלב ביצוע הפרויקט;
- (3) הליכים משפטיים ומינהליים כנגד היזם – פירוט הליכי פשיטת רגל/חדל"פ, כינוס נכסים, פירוק או הקפאה המתנהלים כנגד היזם או בעלי השליטה ואם ישנן, פירוט החלטות לגבי היזם שקיבל הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- (4) סוג העסקה המוצעת – סוג ההתחדשות העירונית תוך פירוט השלבים העיקריים בה;
- (5) מאפייני הבינוי המוצע – לרבות מספר קומות, מספר יחידות דיור, חיבור למגרשים סמוכים, השימושים המותרים, לרבות בדבר עירוב שימושים;
- (6) פירוט הסכמתה העקרונית או התנגדותה של הוועדה המקומית או של הרשות המקומית לבינוי המוצע, אם ניתנה;
- (7) עקרונות התמורה המוצעת לבעלי הדירות, דוגמת: (א) תוספת במ"ר לשטח הדירה; (ב) הצמדות לדירה כגון: מרפסת שמש, מחסן, חניה; (ג) בעסקת פינני ובינוי ובעסקה לפי תוכנית חיזוק על דרך של הריסה ובנייה – פירוט קומה וכיווני אוויר של דירת התמורה וכן שכר דירה ועלות ההובלה של תכולת הדירה לדירה חליפית וממנה; (ד) מפרט הדירה ואפשרויות שדרוג;
- (8) הוצאות הפרויקט – פירוט העלויות וההוצאות שבהן יישא היזם, כגון: עלויות ההקמה של הפרויקט, המסים הכרוכים בו, עלות שכר טרחת עורך דין הדיירים ועלות שכרם של יועצים נוספים של הדיירים;
- (9) פירוט התנאים העיקריים הנדרשים לקיום העסקה – תנאים מתלים, ופרק הזמן לקיומם, בהתאמה לסוג העסקה – כגון: התקשרות עם רוב מזערי נדרש, אישור תוכנית והגשת בקשה להיתר בנייה;



חובת כינוס ותוכנו

תקנות פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022

היזם מחוייב לערוך כנס לבעלי הדירות ובו וימסור את המידע הבא:

(10) אופן מימון הפרויקט – קיומו של ליווי בנקאי או מימון בדרך אחרת;

(11) לוח זמנים משוער לקידום הפרויקט או שלביו העיקריים;

(12) בטוחות – פירוט הבטוחות המוצעות, אם מוצעות, לרבות בטוחה לדירת תמורה, לדמי שכירות, לבדק, למסים, לרישום, ופירוט סוג הערבות המוצעת ואמות המידה לקביעת סכומה;

(13) עלות התחזוקה – יש להבהיר כי עלות התחזוקה צפויה לעלות בשל מאפייני הבינוי והמיתקנים הנדרשים כתוצאה מהם, כגון: מעליות, גנרטורים ומערכות כיבוי אש; יש לפרט אם היזם מתחייב לשאת בעלות התחזוקה לפרק זמן מוגדר;

(14) ארנונה – פירוט סכום הארנונה צפוי לעלות אם לפי העסקה דירת התמורה שיקבל בעל הדירה תהיה גדולה בשטחה מהדירה הקיימת שבבעלותו;

(15) פירוט עניין אישי בפרויקט של היזם, בעל שליטה או מנהל של היזם או של קרובו של כל אחד מאלה; לעניין זה – "עניין אישי" – בעלות בדירה בבניין, קשר עם עורך דין, דייר, מארגן או אחר המעורב בפרויקט; "קרוב" – בן זוג, הורה, הורה הורה, בן או בת ובני זוגם, אח או אחות וילדיהם, גיס, גיסה, דוד או דודה וילדיהם, חם, חמות, נכד או נכדה, לרבות קרוב כאמור שהוא שלוב (חורג) וכן כל אדם אחר הסמוך על שולחנו של היזם, וכן שותף, מעסיק או עובד;

(16) מועד התפוגה של ההצעה;

(17) האפשרות לקבלת מידע נוסף באשר לעסקת ההתחדשות העירונית באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או מהמינהלת העירונית להתחדשות עירונית, אם קיימת.



סיכום מסמך עיקרי ההצעה

היזם מחוייב להציג ולמסור לבעלי הדירות מסמך "עיקרי ההצעה",
אשר יכלול את הנתונים הבאים:

- ✓ **מידע על העסקה:** סוג, שלבים, מאפיינים, ליווי פיננסי, ערבויות.
- ✓ **פרטי היזם:** ניסיון, הליכים משפטיים המתנהלים כנגדו, החלטות הממונה על פניות הדיירים, עניין אישי בעסקה.
- ✓ **התחייבויות היזם בעסקה:** התמורה, לו"ז, עלויות הפרויקט, דיור זמני, בטוחות ועוד.
- ✓ **צפי עלויות תחזוקה לבעלים:** נתונים ביחס לעלויות תחזוקת הבית המשותף לבעלים והשתתפות היזם (קרן תחזוקה, קרן פחת).
- ✓ **מידע כללי:** מועד לביטול ההסכם, תנאים מתלים, עמדת הרשויות ביחס לפרויקט.

תוקפה של עסקת פינוי ובינוי

(שאינה עסקה לארגון):

על היזם להחתים **מחצית** מבעלי הדירות **בתוך שנתיים** (מיום שנחתם הסכם פינוי בינוי ראשון)*.

* הסכמי פינוי בינוי סופיים שנחתמו לפני יום פרסום תיקון 7 לחוק ההסדרים 2021 - מיום 18.11.2021 – יבוא יום פרסום התיקון לחוק במקום מועד חתימת הדייר הראשון על ההסכם (קרי, מיום 17.11.2023).

** מתחמי פינוי בינוי בהן קיימות מעל 120 יח"ד כיום – יש להוסיף שנה למניין הזמנים.

או

על היזם להחתים $3/5$ מבעלי הדירות תוך 4 שנים (60%).

לא עשה זאת היזם, רשאים **רוב** בעלי הדירות (אף אם אינם צד לעסקה) להודיע ליזם כי אינם מעוניינים בעסקה, ולבטלה.

במקרה כאמור היזם יהיה זכאי להחזר הוצאותיו***.



ביטול הסכם פינוי בינוי

ביטול הסכמי התחדשות עירונית

תוך **24 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון בבניין*** – אם היזם לא הגיע לפחות ל- **50%** חתימות בקרב בעלי הזכויות.

או

תוך **48 חודשים** ממועד חתימת הדייר הראשון – אם היזם לא הגיע לפחות ל- **60%** חתימות בקרב בעלי הזכויות.

או

תוך **56 חודשים** ממועד חתימת הדייר הראשון – אם היזם לא הגיש תב"ע לאישור מוסדות התכנון (לא חל במסלול רשויות).

* המצגת מעודכנת לפי חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 המוכר יותר בכינויו "חוק ההסדרים 2021" (תיקון מס' 7 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006), שהוא תיקון שנחקק במסגרת חוק ההסדרים 2021 ותחולתו מיום 17.11.2023 - **החל מיום 17.11.23 ואילך, בעלי זכויות במקרקעין שחתמו על הסכם התחדשות עירונית (פינוי בינוי/בינוי פינוי/תמ"א 38 (על כל חלופותיה)/התחדשות בניינית), יוכלו להביא לביטולו של ההסכם ובלבד שהיזם לא עמד בלוח הזמנים המינימלי שנקבע בחוק לקידום פרויקט.**



ביטול הסכם פינוי בינוי

חשוב ביותר:

- ✓ במתחם הכולל מעל **120 יח"ד קיימות** – יתווספו **12 חודשים** לכל מועד המפורט לעיל. כך לדוגמה, אם מדובר בהסכם פינוי בינוי שיש בו 120 יח"ד קיימות והיזם לא הגיע ל-50% חתימות בתוך 20 חודשים – ההסכם **לא בר ביטול** לפי החוק; רק כאשר יעברו 30 חודשים ולא יגיע ל- 50% חתימות – ניתן יהיה לבטלו.
- ✓ **ביטול ההסכם יגרור עמו חיוב בפיצוי ליזם** – אם כי, ניתן "לגלגל" פיצוי זה על היזם שיבוא במקומו – ראי מצ"ב טיוטת תקנות פיצוי ליזם שההסכם עמו בוטל, התקנות טרם אושרו.
- ✓ סכומי הפיצוי נמוכים (יחסית) בין 300 ₪ ל- 1,800 ₪ לכל יח"ד **לפני** הגשת תכנית ועד 10,000 ₪ **לאחר קליטת תכנית** במוסדות התכנון.



אופן ביטול הסכם פינוי בינוי

❖ **שלב ראשון:** כינוס אסיפת בעלי דירות, לפי כללי כינוס אסיפות דיירים כאמור בתוספת לחוק המקרקעין, כמפורט להלן:

✓ הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית ומקומה תימסר לבעלי כל הדירות ארבעה ימים לפחות לפני המועד. ההודעה תתלה במקום בולט בבניין ותישלח באמצעי אלקטרוני (וואטסאפ, מייל, SMS).

✓ הודעה שהוצגה במקום בולט על פני הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהוצגה.

✓ המניין באסיפה: רואים אסיפה כללית כחוקית אם הודעה על קיומה נמסרה כאמור לעיל והשתתפו בה **בעליהן של מחצית הדירות** לפחות, בעצמם או על ידי באי-כוח.

✓ ההודעה על קיום האסיפה הכללית יכול שתקבע שאם לא יהיה נוכח מנין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים האסיפה בשעה אחרת באותו יום, ומשנקבע כן,

✓ תהיה האסיפה שנתכנסה בשעה האחרת חוקית בכל מספר של משתתפים.

❖ **שלב שני:** הצבעה האם להמשיך עם היזם או לבטל עמו את ההסכם, יש לידע את בעלי הזכויות באפשרות שהיזם יבקש לממש את זכותו לקבל פיצוי כאמור.

❖ **שלב שלישי:** הודעה * ליזם על ביטול ההסכם שתימסר בכתב.

* מומלץ לערב את עו"ד הבעלים במקרה של ביטול.



אופן ביטול הסכם פינוי בינוי

דגשים לביטול:

בתיקון נקבע כי **כל ההסכמים שנחתמו לפני** כניסת החוק לתוקף – מועד חתימת הדייר הראשון יהיה 18.11.2021.

ממועד תיקון החוק ועד היום עברו שנתיים (24 ח') ולכן, ניתן לבטל **הסכמים בהתחדשות עירונית** בהם היזם לא הגיע לפחות ל- **50%** חתימות בקרב בעלי הזכויות; בתמ"א **38** על חלופותיה, אפילו לפני (כלומר, ניתן לבטלם מיום 17.6.2023).

לחלופין,

התיקון מאפשר כי ביחס להסכמים שנחתמו בין 3.7.2017 (מועד חקיקת חוק פינוי בינוי לראשונה) לבין 18.11.2021 – מועד חתימת הדייר הראשון יהיה המועד בו חתם הדייר הראשון בבניין/מתחם

ניתן לבטל הסכמים בהתחדשות עירונית: אם תוך 5 שנים (60 ח') מיום חתימת הדייר הראשון – היזם לא החתים 67% מבעלי הזכויות (שני שלישים).

בתמ"א 38 הריסה: אם תוך 3 שנים (36 ח') מיום חתימת הדייר הראשון – היזם לא החתים 80% מבעלי הזכויות.

בתמ"א 38 חיזוק: אם תוך 3 שנים (36 ח') מיום חתימת הדייר הראשון – היזם לא החתים 67% מבעלי הזכויות (שני שלישים).



הסדרי חקיקה משלימים – דיירים סרבנים

ההליך הנדרש כנגד סרבנים	אחוז ההסכמות הנדרש	סוג הפרויקט
המפקח על הבתים המשותפים	רוב רגיל (רוב בעלי הזכויות בבניין)	תמ"א 38/1 – חיזוק בלבד
המפקח על הבתים המשותפים ובלבד שיש רוב של 66% מבעלי הדירות שלהם מוצמד 67% מהרכוש המשותף	הסכמה של כלל בעלי הזכויות	תמ"א 38/1 – חיזוק והוספת יחידות דיור
המפקח על הבתים המשותפים ובלבד שיש רוב של 66% מבעלי הדירות שלהם מוצמד מ- 67% מהרכוש המשותף	הסכמה של כלל בעלי הזכויות	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה מחדש
תביעה כנגד דייר סרבן לבית המשפט ובלבד שחתמו על ההסכם 66% מכלל בעלי הדירות במתחם ו- 60% בבניין	הסכמה של כלל בעלי הזכויות	פינוי בינוי

הדייר הסרבן בפרויקט פיננסי בינוי

על פי החוק, הסירוב לא ייחשב בלתי סביר בנסיבות כדלהלן:

1. העסקה אינה כדאית כלכלית – מינוי שמאי פיננסי בינוי.

2. לא הוצעו מגורים חלופיים

3. לא הוצעו בטוחות הולמות לביצוע העסקה

4. נסיבות אישיות מיוחדות

במסגרת התיקון, התווספו שתי עילות נוספות:

➤ מחמת גילו של בעל הדירה, באופן שבעל דירה יכול לסרב להתקשר בהסכם פיננסי בינוי מחמת גילו, אלא אם הועמדו לו חלופות כפי שיפורט להלן, כאשר התיקון מבדיל בין בעלי דירות בגילאי 70, לבין בעלי דירות בגילאי +75.

➤ בעלי דירות בגילאי 70 – יש לעמוד ב-3 התנאים המצטברים הבאים: (1) לבעל הדירה מלאו 70 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם הפיננסי בינוי; (2) בעל הדירה מתגורר בדירה לפחות שנתיים בטרם הגיעו לגיל 70 שנים; (3) לא הוצעה לבעל הדירה לפחות אחת מהחלופות המפורטות בסעיף א' או החלופה שבסעיף ב' או החלופה שבסעיף ג' שלהלן.

➤ בעלי דירות בגילאי +75 – יש לעמוד ב-3 התנאים המצטברים הבאים: (1) לבעל הדירה מלאו 75 שנים בטרם חתם הדייר הראשון על הסכם הפיננסי בינוי; (2) בעל הדירה מתגורר בדירתו לפחות שנתיים בטרם הגיעו לגיל 75; (3) על מנת שסירוב הקשיש לא ייחשב כסירוב סביר, היזם חייב להציע לקשיש לפחות אחת מהחלופות.

דיירים ותיקים

➤ הדייר הוותיק יוכל לבחור באחת מבין החלופות להלן:

א. העברת הקשיש לבית הורים ("דיור מוגן") – על היזם לדאוג לקשיש לדירה בדיור מוגן. ככל שיש הפרש בין שווי דירת התמורה (הדירה החדשה שהקשיש עתיד לקבל מהיזם) לבין עלות העברת הקשיש לדיור המוגן, על היזם לשלם לקשיש את תשלומי ההפרש והכל בתנאי שהמעבר לדיור המוגן יתאפשר עד למועד הפינוי של דירת הקשיש הנוכחית.

ב. רכישת דירה חלופית על ידי היזם עבור הקשיש – שוויה של הדירה שתירכש עבור הקשיש, יהא דומה לשווי של דירת התמורה (הדירה החדשה שהקשיש עתיד לקבל מהיזם). על דירת התמורה להימסר לקשיש עד למועד הפינוי של דירת הקשיש הנוכחית. לקשיש נתונה הזכות לדרוש כי הדירה שתירכש תהיה בסמוך למיקומה של הדירה הנוכחית.

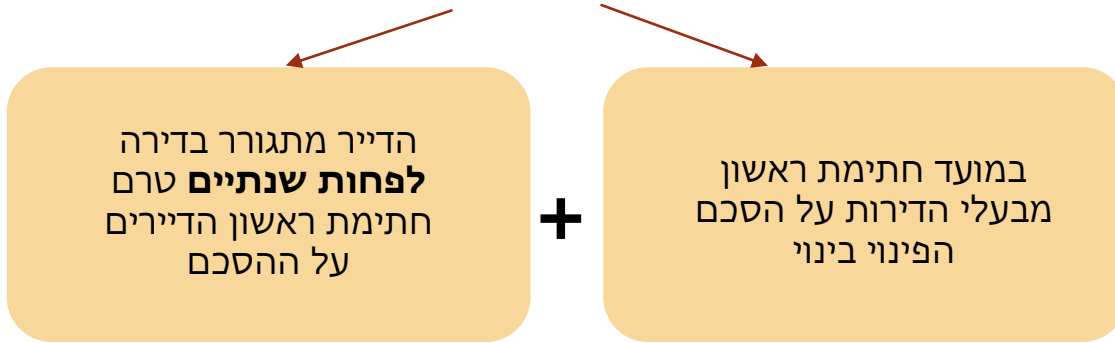
ג. קבלת שווי דירת התמורה בסכום במזומן – וזאת בכדי שיתאפשר לקשיש לרכוש בעצמו, בכספים שקיבל, דירה חלופית וזאת לא יאוחר ממועד פינוי דירת הקשיש הנוכחית.

➤ **2. מתן שתי דירות (קטנות) במסגרת הפרויקט** – הדירות יהיו בשווי מצטבר של דירת התמורה (הדירה החדשה שהקשיש עתיד לקבל מהיזם).

➤ **3. מתן דירה חדשה בפרויקט בשטח קטן יותר** – על פי חלופה זו תינתן לקשיש דירה בפרויקט בשטח קטן יותר מדירתו הנוכחית בתוספת תשלומי איזון עד לשווי של דירת התמורה (הדירה החדשה שהקשיש עתיד לקבל מהיזם). על מנת שסירוב הקשיש לא ייחשב כסירוב סביר, על היזם להעמיד לקשיש העומד בתנאים, חלופה אחת "מחוץ לפרויקט" כפי שפורט בסעיף א לעיל אן את החלופה שבסעיף ב אן את החלופה שבסעיף ג.

אזרחים ותיקים +70

"קשיש" או "בעל מוגבלות" – בעל דירה בבית המשותף אשר מלאו לו 70 שנים

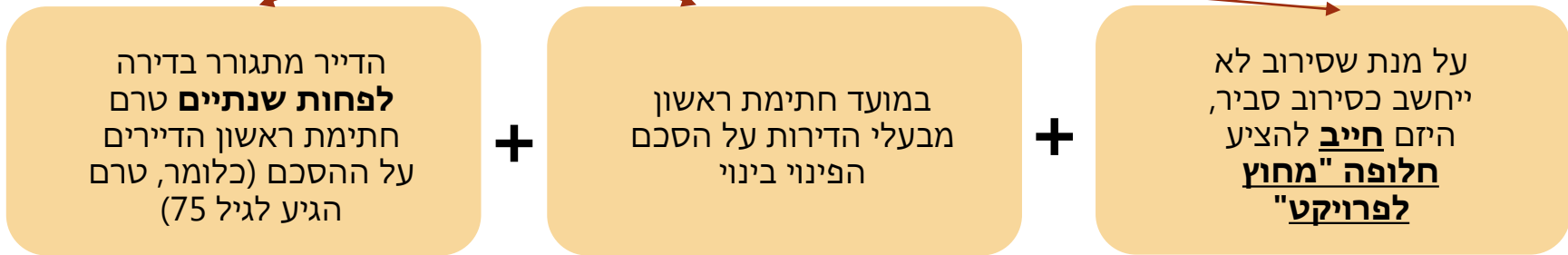


זכאי כי היזם יציע לו אחת (1) משלוש (3) האפשרויות - לבחירת היזם



אזרחים ותיקים +75

"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף אשר מלאו לו 75 שנים



בנוסף לחלופה "מחוץ לפרויקט",

היזם רשאי להציע אחת מהאפשרויות תחת חלופה "בתוך הפרויקט"

חלופה "בתוך הפרויקט"

חלופה "בתוך הפרויקט"

חובה: חלופה "מחוץ לפרויקט"

- קבלת שווי דירת התמורה בסכום **במזומן** ***
- רכישת דירה חלופית ע"י היזם ***
- העברה לבית הורים ("דיור מוגן") ***

מתן דירה חדשה בפרויקט בשטח קטן יותר בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה

מתן שתי דירות (קטנות) במסגרת הפרויקט ששווין המצטבר דומה לשווי דירת התמורה

תחולת תיקון דיירים ותיקים*

זכויות הקשיש	גיל הקשיש במועד חתימת עסקה ראשונה	תנאי נוסף לקבלת הזכויות	מועד והיקף ההתקשרויות לעניין זכאות להטבות	סוג העסקה
אין זכות לחלופת דיור	----	----	נחתמו עסקאות עם יותר מ-15% מבעלי הדירות בבניין לפני 29.10.2018	פינוי ובינוי ²
<p>נוסף לאפשרות העומדת לקשיש לחזור לפרויקט ולקבל דירת תמורה ככל בעלי הדירות, היזם מחויב להציע לקשיש לקבל אחת מהחלופות בתוך הפרויקט <u>או</u> את החלופות מחוץ לפרויקט, אחרת סירובו של הקשיש לעסקה יחשב סירוב סביר.</p> <ul style="list-style-type: none"> היזם הוא שיבחר את החלופה שתוצע לקשיש מבין כלל החלופות. הציע היזם חלופה בתוך הפרויקט - היזם יקבע מהי. הציע היזם חלופות מחוץ לפרויקט – הקשיש יקבע איזו מהן. 	מעל 70	<p>- הקשיש לא חתם על העסקה</p> <p>- הקשיש התגורר בדירה בעת חתימת העסקה</p> <p>- הקשיש התגורר בדירה שנתיים לפחות בעת חתימת העסקה הראשונה בבית המשותף</p>	<p>העסקה הראשונה נחתמה לפני 29.10.2018 + עד 29.10.2018</p> <p>נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-15% מבעלי הדירות.</p> <p>או</p> <p>העסקה הראשונה בבניין נחתמה לאחר 29.10.2018</p>	
<p>נוסף לאפשרות העומדת לקשיש לחזור לפרויקט ולקבל דירת תמורה ככל בעלי הדירות, היזם מחויב להציע לקשיש לקבל אחת מהחלופות מחוץ לפרויקט, לבחירת הקשיש, אחרת סירובו של הקשיש לחתום יחשב סירוב סביר. בנוסף, היזם רשאי להציע לקשיש חלופה בתוך הפרויקט, והקשיש רשאי לקבלה.</p>	75 ומעלה			



התייעצנו, התאגדנו, בחרנו ב"כ דיירים ויזם, מה הלאה ?

מסלול רשויות

מתחם בו התב"ע מתוקצבת ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומקודמת, בפן החברתי והתכנוני, ע"י הרשות באמצעות המנהלות להתחדשות עירונית. במסלול זה, היזמים נדרשים להציג חתימות בעלים בשיעור של 67% במתחם ו- 60% בבניין, טרם צירופם לתכנון.

ישנן רשויות עם מדיניות מוסדרת וצירוף יזמים לתכנון נעשה אף אם הוצגו חתימות בעלים בשיעור של 40% ומעלה.

לאחר הגשת התכנית ישנו שלב התנגדויות ולאחריו, קבלת אישור העירייה לתכנית בינוי עיצוב ופיתוח המתחם ולאחריו, בקשת היזם לקבלת היתר בנייה.

טרם קבלת היתר בנייה היזם נדרש למלא אחר דרישות ההיתר והשלב הבא הוא קבלת היתר בנייה ופינוי בעלי הדירות מהמתחם.

ישנם מס' שלבי ביניים נוספים אותם קצרה היריעה מלפרט. ניתן להיעזר באתר הרשות הממשלתית בנושא.



התייעצנו, התאגדנו, בחרנו ב"כ דיירים ויזם, מה הלאה ?

מסלול יזמים

מתחם בו התב"ע ממומנת במלואה ע"י היזם.

המנהלת להתחדשות עירונית מסייעת לנציגות להתקדם בהתאם לנדרש בחוק.

יזמים במסלול זה נדרשים להציג למינהלת חתימות בעלים בשיעור של 67% במתחם ו- 60% בבניין.

במקביל וכתנאי סף להגשת מסמכי תב"ע – הוועדה המקומית בודקת קיום שיעור חתימות כנדרש בתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016.

לאחר מכן, ישנו שלב התנגדויות, שלב אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח עם הרשות ומילוי תנאי הבקשה להיתר.



תודה על ההקשבה

עו"ד דנה קניאק 0544-343468