

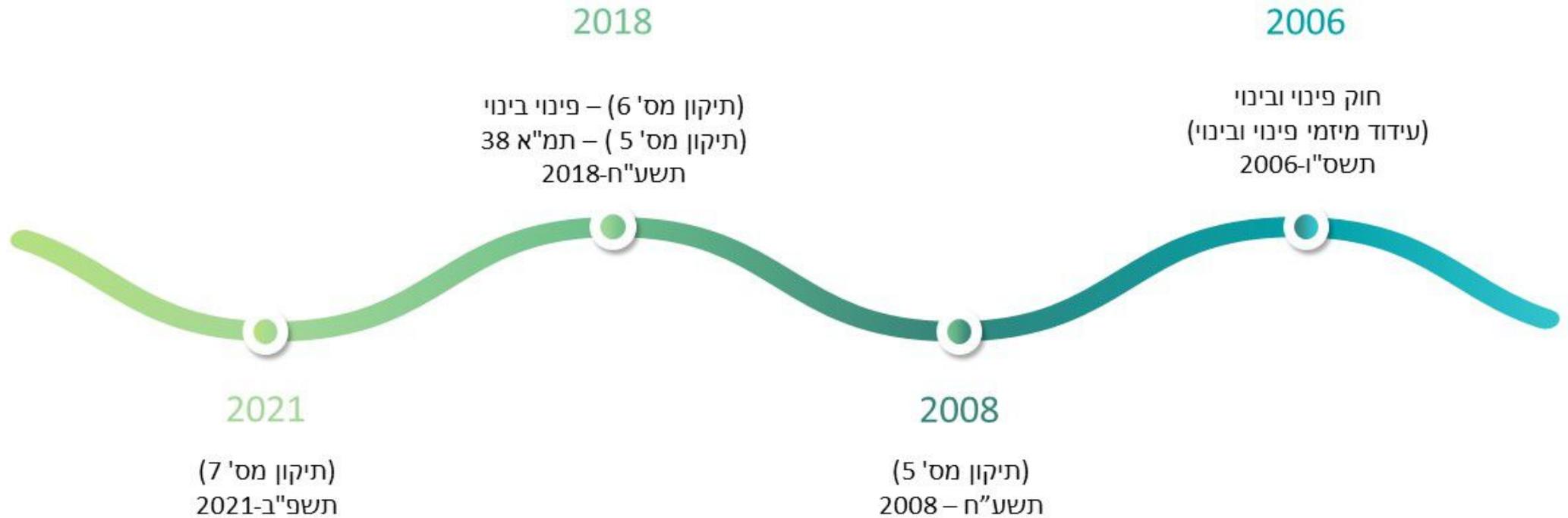
היבטים משפטיים בטיפול באוכלוסיית הגיל השלישי בהתחדשות עירונית

אין באמור במצגת זו כדי להוות חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי בסוגיות הנידונות ובכל אופן מומלץ להתייעץ עם עו"ד לפני נקיטת צעדים משפטיים ו/או אחרים המסתמכים על מצגת זו.

עו"ד ארנון יהב
שותף מנהל, חברת עורכי דין יהב ושות'

טל': 03-6137730 | ת"ד: office@yahavco.com

כרונולוגיה





פינוי בינוי

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.

* במסגרת פינוי בינוי

"קשיש"

הוא אדם הסובל מבעיה רפואית חשוכת מרפא ותוחלת
חייו, גם אם יינתן לו טיפול רפואי, אינה עולה על
שישה חודשים.

” חולה הנוטה
למות ”

בעל דירה קשיש מגיל 75 או בעל הדירה חולה הנוטה למות אשר מתגורר בדירה שנתיים לפחות לפני חתימה הראשונה על ההסכם

מתן אפשרות לקשיש לבחור באחת מאלה:

3(א)

קבלת כסף לרכישת דירה חלופית בשווי דירת התמורה

קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו, לא יאוחר ממועד הפיני של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבע בעסקת הפיני וביני.

2(א)

קבלת דירה חלופית בשווי דירת התמורה

רכישת דירה חלופית שווייה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה שתמסר לקשיש עד למועד הפיני של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבע בעסקת הפיני וביני; מיקומה של דירה כאמור יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו של הקשיש – אם הקשיש ביקש זאת;

1(א)

מעבר לבית הורים, לרבות בתוספת תשלומי איזון

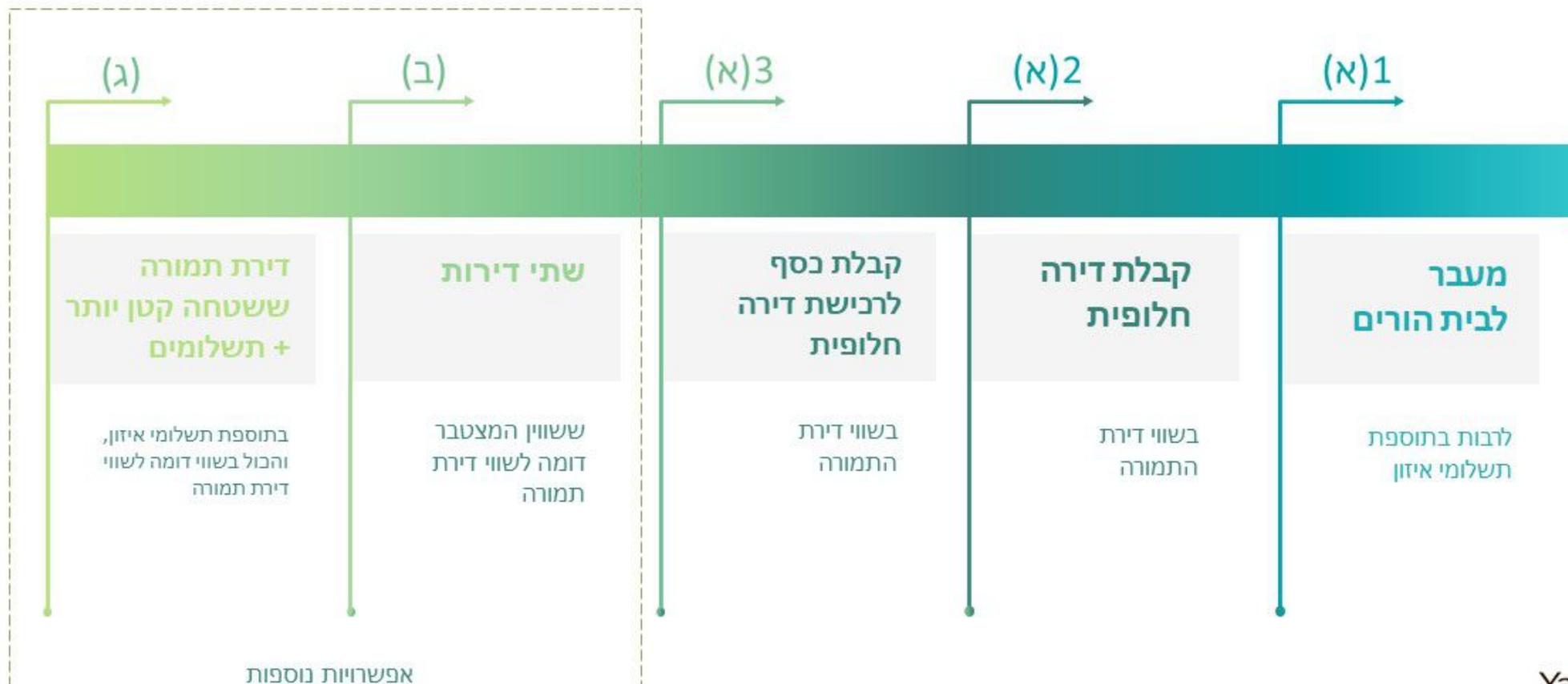
מעבר לבית הורים, בתוספת תשלומי איזון, בשווי דומה לשווי מהוון של דירת תמורה, ובלבד שמעבר כאמור יתאפשר עד למועד הפיני של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפיני וביני;

(7) בעל הדירה המסרב הוא קשיש המתגורר בדירה שבמועד שבו נחתמה עסקת פיניו וביניו ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים או שבעל הדירה המסרב המתגורר בדירה הוא חולה הנוטה למות כהגדרתו בחוק החולה הנוטה למות, התשס"ו-2005, ולא הוצעה לו, חלופה כאמור בפסקה (6)(א), נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה.

בעל דירה קשיש מגיל 70 אשר מתגורר בדירה שנתיים לפחות

לפני חתימה הראשונה על ההסכם

(6) בעל הדירה המסרב הוא קשיש המתגורר בדירה ולא הוצעה לו, לפחות אחת מהחלופות כמפורט להלן, לפי בחירת היזם, נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה:



אפשרויות נוספות



תמ"א 38

בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה
ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום
במרשם האוכלוסין, 80 שנים.

* במסגרת תמ"א 38

"קשיש"

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

(ב1) לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א), אם אחד מבעלי הדירות הוא **קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע**, אלא אם כן הוצעו לבעל הדירה שמתקיים בו האמור **מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות**, ואם 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.

"אדם עם מוגבלות" ו"התאמות" – כהגדרתם בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי;

"עסקה לפי תכנית החיזוק" – כהגדרתה בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017;

"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;

טיפים

להיוועץ עם הילדים
למנוע מתח בין דורי

לדאוג במיוחד לקשישים עריריים
השתלטות, חוזים

החלפת נכסים
כמקרה חריג טרם פינוי



מיפוי צרכים בהתאם להגדרות
החוק

פרטיות וסבלנות
הדרך הארוכה, היא קצרה יותר
מנהלות מעדיפות גישור לא כל יזם יתבע

בנית אימון
לנתח את יחסים המשפחתיים.

תודה!



תוכלו לבקר אותנו בפייסבוק ובאתר

www.yahavco.com

טל': 03-6137730 | פקס: 03-6137731

דוא"ל: office@yahavco.com

כתובת: דרך מנחם בגין 7 | בית גיבור ספורט | קומה 22 | רמת גן

5268102