



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

זכויות בעלי דירות בהתחדשות עירונית לאחר חוק ההסדרים 2021

ד"ר איריס פרנקל כהן – יועמ"ש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

הצורך בהתחדשות עירונית

ייעול שימוש בקרקע
ושמירה על שטחים
פתוחים

שיפור איכות הדיור
(מיגון, חיזוק, חידוש)

צרכי דיור
(תכנית אסטרטגית
לדיור לשנת 2040)

שיפור איכות החיים

חיזוק העירוניות



בעלי הדירות – הזדמנות? סיכון?

העדפות מגורים,
קשר לקהילה,
הרגל

חשש לפגיעה
בנכס היקר
ביותר

חוסר אמון
בתהליך/ביזם/
בעורך הדין...



שיפור הדיור -
מיגון, חיזוק,
חידוש

שיפור איכות
החיים

השבחת הנכס



האמצעים לקידום התחדשות עירונית בקרב בעלי דירות

חקיקה

הסדרה
"רכה"

הנגשת
מידע

ליווי

הדרכה



נושאים מרכזיים המוסדרים בחקיקה (ובחוק ההסדרים)

מיסוי

כלכליות

קניין

תכנון

הגדרת
מתחם
והכרזות



החוקים המסדירים זכויות בעלי הדירות (ותוקנו בחוק ההסדרים)

✓ חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי

✓ חוק המקרקעין - חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה

✓ חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

✓ חוק מיסוי מקרקעין

✓ חוק התחדשות עירונית - הסכמים לארגון עסקאות



חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי

- הורדת הרוב לתביעת דייר סרבן – 66% במקבץ
- עברייני בנייה לא נספרים לצורך חישוב הרוב
- קציבת מועדים לביטול הסכמים
- קביעת המרכיבים והפרטים שעסקת פינוי בינוי חייבת לכלול
- הורדת גיל הקשיש לעניין חלופות התמורה
- הרחבת סמכויות הממונה לעניין פניות דיירים



חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)

- **קציבת מועדים** לביטול הסכמים
- **קביעת המרכיבים** והפרטים שעסקת פינוי בינוי חייבת לכלול
- הרחבת סמכויות **הממונה** לעניין פניות דיירים



חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וחוק מיסוי מקרקעין

- **חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית** – הנחה בארנונה לדייר ציבורי
- **חוק מיסוי מקרקעין** – זכות להטבות לבעל דירה המחזיק יותר מדירה אחת



אפשרות לקידום עסקה בהסכמת רוב מיוחס של בעלי הדירות



חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי

- הורדת הרוב לתביעת דייר המסרב סירוב בלתי סביר

החוק המתוקן	החוק הקודם	
66%	80%	במקבץ
60%	66%	בבניין
-----	75%	ברכוש המשותף במקבץ
51%	66%	ברכוש המשותף בבניין

- לא ניתנה האפשרות ליזם להגיש תביעה



חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי

- **בניינים בני 4 או 5 יח"ד** – הרוב הנדרש הוא 66% במקבץ
 - + הסכמת בעלים של 3 יח"ד לפחות בבניין
 - + מעל 2 בעלי דירות בבניין
 - + 51% מהרכוש המשותף
- **בעלים של יותר מ-30% מהדירות בבית המשותף** ייחשב כבעלים של 30% בתוספת שליש מכל אחוז נוסף שבבעלותו (בעבר נחשב כבעל דירה אחת)



חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי

- בית המשפט יאפשר קידום העסקה רק אם מצא כי **הסירוב אינו סביר**
- **עילות לסירוב סביר** –
 - העסקה אינה כדאית כלכלית
 - לא הוצעו מגורים חלופיים לתקופת הבנייה
 - לא הוצעו בטוחות הולמות
 - נסיבות אישיות מיוחדות
 - העמדת פתרונות לבעלי מוגבלויות
 - לא הוצעו חלופות דיור לקשיש



בחישוב הרוב לא ייספרו בעלי דירות המסרבים בשל בנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף (חצר, גג, חדר מדרגות) או בשטח גובל (שצ"פ) או בשל פיצול דירה

אם בית המשפט קבע כחלק מתביעת דייר סרבן או בנפרד **בהתחשב בהיקף העבירה ובזמן שעבר מביצועה, כי הסירוב נובע מעבירת בנייה, ובכפוף לשני תנאים:**

ישנה ראייה
לעבירת הבנייה

2

לפחות 50% מבעלי הדירות
מסכימים לעסקה

1



טרם ההתקשרות בעסקה



הסדרת ארגון עסקאות

1 חובת כינוס

2 צורת הסכם ארגון

3 קציבת מועדים
לקיום הסכם ארגון

4 חובת הגינות
ונאמנות וחובות
למסירת מידע, גילוי
עניין אישי, סודיות



הבטחת הסכמה מודעת

1 חובת כינוס

2 מסמך עיקרי הצעה

אופן היישום – תקנות (פברואר 2022)

הפרת החובה – זכות ביטול



הבטחת הסכמה מודעת וגילוי נאות

1 גילוי עניין אישי

2 חובת יידוע על מתן
תמורה חריגה

3 חו"ד שמאי לכדאיות
עסקה

4 יידוע על חתימת
עסקה ראשונה



קשירת העסקה



צורת העסקה ותוכנה

מרכיבים ופרטים שעסקת פינוי בינוי חייבת לכלול – ייקבעו בתקנות:



עקרונות
התמורה

מועד חתימת
הדייר וכן הדייר
הראשון בבנין

פרטי
היזם

פרטי הקבלן
המבצע או תנאים
לבחירתו

לוחות זמנים
לביצוע הפרויקט

התחייבות
להעמדת
ערבויות

עסקה שלא תכלול פרטים נדרשים מסוימים – בטלה! לממונה סמכות לאשר הבטלות



הממונה לענין פניות דיירים רשאי
לקבוע בטלות עסקה אם נעשתה
"החתמה פוגענית" –

אי ידיעת שפה, הפעלת לחץ בלתי סביר, מסירת
מידע כוזב, ניצול מוגבלות של בעל הדירה



מענה לאוכלוסיות מיוחדות בנוגע לעילת סירוב

הוספת חולה הנוטה
למות כבעל זכויות
למעבר ישיר
לדירה אחרת

הגדרת קשיש ביחס
למעבר ישיר
לדירה אחרת
מגיל 75
[במקום 80]

הגדרת קשיש ביחס
לעילת סירוב
מגיל 70
[במקום 75]

דיירי הדיור הציבורי - הסדרת ההנחה בארנונה



הסדרים ייחודיים לבעלי דירות בעסקת חיזוק

חו"ד כלכלית של
שמאי פינוי בינוי
לבקשת המפקח

חובת אימות הסכמה
לעבודה ברכוש
המשותף ע"י עו"ד

חובה להציע דיור
חלופי לקשיש/בעל
מוגבלות המרותק
לביתו בתמ"א 38/1



מימוש העסקה



קציבת מועדים לביטול הסכמים (גם בתמ"א 38)

רוב בעלי הדירות בבניין (גם אם לא חתמו) רשאים לבטל עסקה באסיפה כללית אם:

תוך 4.5 שנים

מחתימת הדייר הראשון
היזם הגיש תב"ע
(סעיף זה לא חל במתחם
במסלול רשויות מקומיות)

בתמ"א 38 – תוך 3.5 שנים

תוך 4 שנים

מחתימת הדייר הראשון
היזם לא התקשר
עם לפחות 60%
מבעלי הדירות

בתמ"א 38 – תוך 3 שנים 66/80%

תוך שנתיים

מחתימת הדייר הראשון
היזם לא התקשר
עם לפחות 50%
מבעלי הדירות

בתמ"א 38 – תוך 18 חודשים

- למתחם גדול (120 יח"ד קיימות) תתווסף שנה ללוחות הזמנים
- יפורסמו תקנות לעניין תשלום ליזם שעסקה עמו בוטלה
- סעיף 8 לחוק "המארגנים" - בטל



קציבת מועדים לביטול הסכמים – הוראת מעבר

תחולה אקטיבית ביחס להסכמים שנחתמו לפני אישור החוק:

✓ **המועד הקובע – יום פרסום החוק 18.11.2021** [במקום מועד חתימת הדייר הראשון]

א

✓ **יחול סעיף 8 לחוק המארגנים לגבי עסקאות שנחתמו בין 3.7.2017 עד 18.11.2021**

רוב בעלי הדירות בבניין, גם אם לא חתמו, רשאים לבטל עסקה

- פינוי בינוי: אם תוך 5 שנים מיום חתימת הדייר הראשון היזם לא התקשר עם שני שלישים מבעלי הדירות בבניין
- תמ"א 38: אם תוך 3 שנים מיום חתימת הדייר הראשון היזם לא התקשר עם שני שלישים (חיזוק) או 80% (הריסה) מבעלי הדירות בבניין



לאחר השלמת העסקה



הקלה בהוצאות תחזוקה וארנונה

לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

1
קרן תחזוקה
(לגימלאים מקבלי
הבטחת הכנסה)

2
הנחה בארנונה
(לפי תקנות, מדורג,
לחמש שנים)





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

תודה על ההקשבה