



חוק ההסדרים 2023

תיקונים בתחום התחדשות עירונית

עו"ד ערן באלינט

שותף במחלקת נדל"ן, משרד שבלת ושות'

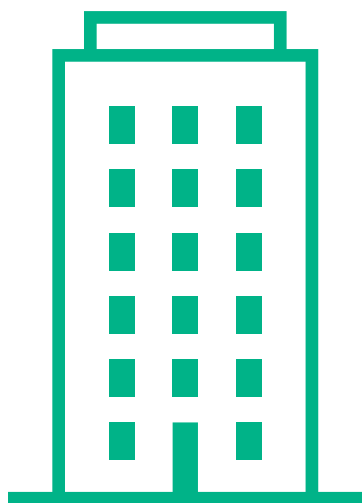


1. אנו נדון בהרצאה היום בתיקוני החקיקה הנובעים מחלק מהצעת חוק ההסדרים, הדן בתחום ההתחדשות העירונית.

2. חוק ההסדרים זה חוק, שהמשלה מביאה לאישור הכנסת, לצד חוק התקציב.

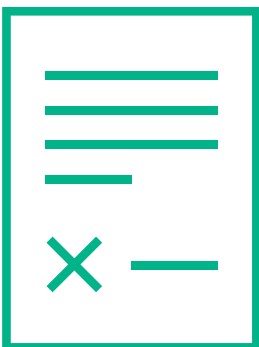
3. חוק ההסדרים מקבץ חוקים ותיקוני חקיקה בנושאים שונים, שיאפשרו למעשה ליישם את התקציב שהוגש.

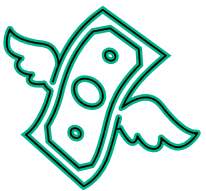
4. אז מהם התיקונים הרלוונטיים לתחום ההתחדשות העירונית?



ביטול הערת אזהרה שנרשמה במרשם המקרקעין

- ✓ הממונה על פניות הדיירים בהתחדשות עירונית – עו"ד תמר עדיאל זכאי
- ✓ הממונה מבררת פניות ונותנת החלטתה תוך 90 ימים – קביעתה ראייה לכאורה
- ✓ התיקון לחוק קובע שככל והממונה קובעת שעסקה בטלה או פקעה, תהא הקביעה הוכחה להנחת דעתו של הרשם שמקנה לרשם זכות למחוק את ההערה.
- ✓ דוגמאות לסיבות בהן יכולה הממונה לקבוע שעסקה בטלה או פקעה:
 - ✓ בעל דירה חתם על עסקה בשפה שאינה מובנת לו, בלי שהוסברו לו עיקרי העסקה בשפה המובנת לו;
 - ✓ היזם או מי מטעמו מסר לבעל הדירה מידע מטעה;
 - ✓ היזם או מי מטעמו ניצל, לשם החתימה, את מוגבלותו הרפואית, הנפשית או השכלית של בעל דירה.





הפחתת הרוב המיוחס לעניין קביעת כדאיות כלכלית בפינוי בינוי

סירוב להעברת זכויות לא ייחשב כבלתי סביר, בין היתר, אם עסקת הפינוי הבינוי אינה כדאית כלכלית. ✓

שמאי מתוך רשימה של שמאים, שנקבעת על ידי שר המשפטים, יכול לקבוע שהעסקה אינה כדאית כלכלית. ✓

התיקון הפחית את הרוב הנדרש לפניה לשמאי כך שיידרש מי שבבעלותם 40% מהדירות בכל בית משותף ✓

(ולאם מוצמדים 40% מהרכוש המשותף)

להלן במהדורת שינויים התיקון שבוצע:

"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית" – בעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי, ~~ושבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ ושני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בבתיים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים שמתקיימים בהם שני אלה:~~

(1) בבעלותם למעלה ~~מחצי~~ משתי חמישיות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ;

(2) למעלה ~~מחצי~~ משתי חמישיות הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודות לדירותיהם;

סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת פינוי בינוי

בהתאם לחוק, כאשר מדובר בקשיש שמעל גיל 75 או חולה נוטה למות (כהגדרתו בחוק החולה הנוטה למות, התשס"ו-2005) יש להציע לו את אחת החלופות הבאות על מנת למנוע טענה לסירוב סביר שלו:

מעבר לבית הורים לרבות תשלומי איזון

רכישת דירה חלופית ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת התמורה

קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת התמורה

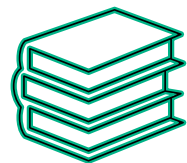
התיקון מוסיף שיש להציע את החלופות אלה גם לאדם שהינו סיעודי שזכאי לגמלת סיעוד

גמלת סיעוד [127פד]

224. (א) בכפוף להוראות סעיף קטן (ג) וסעיף 225, מבוטח שכתוצאה מליקוי מתקיים בו האמור באחת מהפסקאות שלהלן על פי בדיקת תלות הנמדדת בנקודות זכאי לגמלת סיעוד חודשית, בהיקף כמפורט באותן פסקאות:

(5) מבוטח שנקבעו לגביו בבדיקת התלות 8 עד 9 נקודות – 26 יחידות שירות לשבוע; ואם הוא מעסיק עובד זר בענף הסיעוד – 22 יחידות שירות לשבוע; ואולם בחודשים נובמבר ודצמבר 2018 ובשנת 2019 – יהיה זכאי מבוטח כאמור ל-23 יחידות שירות לשבוע, ואם הוא מעסיק עובד זר בענף הסיעוד – ל-19 יחידות שירות לשבוע, ובשנת 2020 יהיה זכאי מבוטח כאמור ל-25 יחידות שירות לשבוע, ואם הוא מעסיק עובד זר בענף הסיעוד ל-21 יחידות שירות לשבוע;

(6) מבוטח שנקבעו לגביו בבדיקת התלות 9.5 עד 10.5 נקודות – 30 יחידות שירות לשבוע; ואם הוא מעסיק עובד זר בענף הסיעוד – 26 יחידות שירות לשבוע; ואולם בחודשים נובמבר ודצמבר 2018 ובשנת 2019 – יהיה זכאי מבוטח כאמור ל-28 יחידות שירות לשבוע, ואם הוא מעסיק עובד זר בענף הסיעוד – ל-24 יחידות שירות לשבוע.



אימוץ של עילות הסירוב לעסקאות תמ"א לרבות לעניין קשישים

עד היום:

גיל קשיש הינו **80** שנים. ✓

המפקח לא יאשר עבודות אלא אם הוצעו לבעל דירה שהינו קשיש או אדם המרותק ✓

לביתו באופן קבוע מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות.

השינויים בעקבות התיקון:

גיל קשיש הינו **75** שנים. ✓

המפקח לא יאשר עבודות בשל **נסיבות שאומצו מחוק הפינוי בינוי.** ✓



הרוב הדרוש של בעלי זכויות בפרויקט תמ"א 38/2 – הריסה ובניה מחדש

✓ סעיף 5א לחוק החיזוק קובע שביצוע עבודה ברכוש המשותף, בפרויקט שמטרתו הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית החיזוק, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות.

✓ אולם, רשאי המפקח על הבתים המשותפים, לאשר את הביצוע על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישית מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם.

✓ התיקון לחוק הוריד את הרוב הנדרש **מארבע חמישיות (80%)** ← **לשני שלישים (66.666%)**.



חובת גילוי ושקיפות גם בפרויקט תמ"א – אימוץ הוראות מדיני פינוי בינוי

מי שהינו אחד מהמפורטים להלן

חייב לציין זאת באופן ברור **בפנייה הראשונה** לבעלי הדירות ובנוסח הסכם ההתקשרות

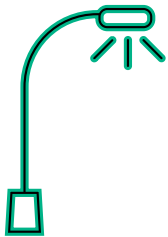
וכן ידווח מיוזמתו לבעלי דירות על כל **שינוי בתמורה** שאינו זניח

שיקבל בעל דירה בבית משותף בהשוואה לבעלי דירות אחרים

מי שפועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקה ✓

מי שמקבל או עתיד לקבל תמורה מהיזם או מהקבלן שעתיד לבצע את העבודה ✓

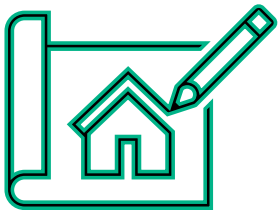
מי ששכרו תלוי בהתקיימותה של עסקה ✓



אישור רשות מקומית להיעדר חובות ארנונה

✔ חלק מהלכת בג"ץ בשנת 2014, קבעה כי יהיה אפשר לרשום משכנתה בלשכת רישום המקרקעין רק לאחר הצגת אישור עירייה בדבר היעדר חובות ארנונה.

✔ חוק ההסדרים תיקן את האמור באופן שנוטלי משכנתאות לא יידרשו עוד להמציא אישור רשות מקומית להיעדר חובות ארנונה, על מנת לרשום את המשכנתה בלשכת רישום המקרקעין.



סיכום

- ✔ התיקונים נוגעים לכל אדם בישראל, שהינו בעל נכס העובר התחדשות עירונית.
- ✔ תיקונים משמעותיים, אשר מקדמים את הפרויקטים ונותנים מענה לבעיות ואתגרים.
- ✔ אימוץ דינים החלים על פיננוי בינוי לדינים החלים על תמ"א.
- ✔ נקודה למחשבה: האם היה נכון יותר לרכז את כל הדינים הקשורים להתחדשות עירונית תחת חוק אחד?

*ההרצאה אינה בגדר ייעוץ משפטי והינה תמצית לא מחייבת, רק נוסח החוקים הרלוונטיים כפי שפורסמו ברשומות הם הקובעים.

THANK
YOU

SHIBOLET
LAW FIRM