



למי תושבי תל-אביב-יפו יכולים לפנות בסוגיות הנוגעות להתחדשות עירונית?



הבית להתחדשות עירונית, עזרה ובצרון:

אפרת בן-אברהם, מנהלת היבטים חברתיים - efrat@e-b.co.il

טלפון - 03-7910333 (שלוחה 202)

עובד קהילתי להתחדשות עירונית

במנהל שירותים חברתיים, עיריית תל-אביב-יפו

עידן רייף - reif_i@mail.tel-aviv.gov.il

טלפון - 03-7240974

הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית

להתחדשות עירונית מספקת מענה לגבי הפרת

זכויות והחתמה על חוזה שנעשתה באופן

כוחני או פוגעני.

ניתן לפנות לממונה באמצעות אתר האינטרנט של

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal

**זכויות אזרחים ותיקים
ואזרחים עם מוגבלות
בתהליכי התחדשות עירונית**



הבית להתחדשות עירונית של "עזרה ובצרון" - חברת-בת של עיריית תל-אביב-יפו, מאגד בעבור התושבים את כל הכלים והשירותים התכנוניים בתחום ההתחדשות העירונית תחת קורת גג אחת, במטרה לסייע לתושבי העיר וללוותם בביצוע תהליך התחדשות עירונית באופן אחראי, נכון וברור.

בעלון זה, שהכנו בסיוע "מרכז הגר" מהפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל-אביב, ריכזנו בעבור התושבים הוותיקים ובעבור תושבים עם מוגבלויות, המצויים בתהליכי התחדשות עירונית (תמ"א 38 / פינוי-בינוי), דגשים רלוונטיים וזכויות ייחודיות שעומדות להם.¹

**דגשים חשובים כלליים בעבור בעל
ובעלת דירה בהתחדשות עירונית**

1 לא לחתום מבלי להתייעץ!

1

2 חשוב שבעלי הדירות יתארגנו ויקדמו את הפרויקט יחד, ויבחרו נציגות דיירים ועורך דין שייצג אותם.

2

3 בהתחדשות עירונית נהוג שבעלי הדירות אינם משלמים, לרבות בעבור יועצים, ייצוג על ידי עורך דין או בעבור דיור חלופי בשכירות לזמן הבנייה.

3

4 לפי החוק, יזם חייב לקיים אסיפת הסברה לפני החתמה על חוזה ראשון, ולהעביר לדיירים מסמך עם עיקרי ההצעה שלו לפרויקט.

4

(הערה)

1. הסקירה לעיל הינה כללית ואין בה כדי להוות חוות-דעת משפטית או ייעוץ משפטי. כמו-כן, היא אינה ממצה ואינה מהווה תחליף לקריאת הוראות החוק והתיקון על התנאים והסייגים המפורטים בו. החוק העיקרי לעניין הזכויות הקבועות בתהליכי פינוי-בינוי הוא חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006.

בעלי דירה שגילם 80+, זכאים בתהליך פינוי-בינוי לבחור באחת מבין שלוש אפשרויות שתוצענה לו, למגורים מחוץ לפרויקט, אם עמדו בשני תנאים מצטברים:

1. לבעלי הדירה מלאו 80 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם הפינוי-בינוי (לא במועד החתימה שלו עצמו על ההסכם).
2. בעלי הדירה מתגוררים בדירה והתגוררו בה לפחות שנתיים לפני חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם הפינוי-בינוי.

אפשרות ראשונה:

היזם ייתן לבעל או בעלת הדירה את מלוא שווי דירת התמורה במזומן. בעל או בעלת הדירה יהיו מחויבים להשתמש במרבית הכסף לרכישת דירה אחרת תוך שנה.

אפשרות שנייה: היזם ירכוש בעבור בעל הדירה, דירה מחוץ לפרויקט בשווי דומה לדירת התמורה.

אפשרות שלישית: דיור מוגן או בית אבות

בני 70-75 בפינוי-בינוי:

היזם אינו מחויב להציע להם חלופות תמורה כלשהן. אולם, אם תהיה הסכמה במשא ומתן בין בעלי הדירה (בני 70-75) לבין היזם על קבלת אחת מחלופות התמורה האמורות לעיל (דירה במקום אחר, כסף, בית אבות או דיור מוגן), הדבר יזכה את הצדדים בפטור ממס שבת.

זכויות ייחודיות לבעלי דירה שהם אזרחים עם מוגבלות

פינוי-בינוי: הדירה החדשה והדירה החלופית הזמנית (לתקופת הבנייה) תכלולנה את ההתאמות המתחייבות הנדרשות על-פי מוגבלותו של בעל הדירה המתגורר בה.

בתמ"א 38/1 (חיזוק, ללא הריסה): יזם הפרויקט מחויב להציע לבעל הדירה שימרוק לביתו מגורים חלופיים למשך תקופת הבנייה, על חשבונו.

הדירה החלופית תכלול את ההתאמות המתחייבות הנדרשות על-פי מוגבלותו של בעל הדירה המתגורר בה.

● בתמ"א 38 - דמי שכירות בתקופת הבנייה: בעלי דירה שמרוקקים לביתם באופן קבוע או שמלאו להם 80 שנים ביום שבו חתם בעל הדירה הראשון בבניין על הסכם התמ"א, יהיו זכאים לדמי שכירות למשך תקופת הבנייה, על חשבון יזם הפרויקט.

זכויות ייחודיות לאזרחים ותיקים בפינוי-בינוי

בתהליך פינוי-בינוי זכאים בעלי דירה שהם אזרחים ותיקים לקבל תמורה שונה מהתמורה שמקבלים יתר בעלי הבתים בבניין:
(שימו לב: החובה להציע את החלופות הנ"ל אינה חלה על חוזים שנחתמו לפני 29.10.2018)²

בעלי דירה שגילם 75-79 זכאים בתהליך פינוי-בינוי לאחת מבין שלוש האפשרויות שעל היזם להציע להם (היזם הוא שיבחר איזו מבין האפשרויות להציע), אם עמדו בשני תנאים מצטברים:

1. לבעלי הדירה מלאו 75 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם הפינוי-בינוי (לא במועד החתימה שלו עצמו על ההסכם).
2. בעלי הדירה מתגוררים בדירה והתגוררו בה לפחות שנתיים לפני חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם הפינוי-בינוי.

אפשרות ראשונה:

מגורים מחוץ לפרויקט לפי בחירת בעל הדירה הקשיש: 1. דיור מוגן
2. רכישת דירה אחרת ע"י היזם 3. כסף מזומן לאזרח הוותיק, שישמש אותו לרכישת דירה

אפשרות שנייה:

שתי דירות קטנות בשווי כולל הדומה לדירת התמורה

אפשרות שלישית:

דירת תמורה קטנה יותר ותשלום כסף מזומן בעבור ההפרש

(הערה)

2. במקרה שהקשיש חתם אחרי 29.10.2018, אבל 15% ויותר מבעלי הדירות בבניין שלו כבר חתמו לפני 29.10.2018 - הוא אינו זכאי שיציעו לו חלופות.

לפני הכול, חובה לברר - האם בבניין שלי מקדמים פינוי-בינוי או תמ"א 38?

פינוי-בינוי

הריסה של מתחם בן 24 דירות לפחות ובנייתו, מצריכים אישור של תכנית חדשה (תב"ע), הריסת הבניינים ומעברי דירות. כדי לקדם תכנית לפינוי-בינוי צריך הסכמה של 80% לפחות מבעלי הדירות.



תמ"א 38

תכנית מאושרת שהמטרה שלה היא לחזק מבנים ישנים. התמריץ לביצוע החיזוק הוא על-ידי מתן תוספת זכויות בנייה ודירות לבניינים בודדים. התכנית פועלת בשני מסלולים:



מסלול הריסה ובנייה (תמ"א 2)

הריסה של הבניין ובנייתו מחדש

נדרשת הסכמה של 80% מבעלי הדירות

מסלול חיזוק (תמ"א 1)

חיזוק בניין באמצעות תוספות בנייה

ללא הריסה של הבניין

נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות



זכויות לאזרחים ותיקים בהתחדשות עירונית

זכויות ייחודיות לאזרחים ותיקים בהתחדשות עירונית

● בדומה לכל בעלי דירות תושבי תל-אביב-יפו, שחוזרים להתגורר במתחם פינוי-בינוי, בעלי דירה בגיל פרישה, זכאים לאחר ששבים להתגורר במתחם, לסבסוד דמי התחזוקה בבניין החדש, על חשבון היזם, למשך עשר שנים (זוהי מדיניות של עיריית תל-אביב-יפו שמרחיבה את הזכויות שבחוק הכללי).