

הבית
להתחדשות
עירונית



זכויות אזרחים ותיקים ואזרחים בעלי מוגבלות בתהליכי התחדשות עירונית



לפני הכל, 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 נדרשת הסכמה של לפחות 60% מבעלי הדירות במתחם ובלבד שבכל בניין (בית משותף) במתחם תהיה הסכמה של לפחות מ-50% מבעלי הדירות להגשת התכנית.



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 ובניה (תמ"א 38/2)

הריסה של הבניין ובנייתו מחדש

נדרשת הסכמה של 80% מבעלי הדירות

מסלול חיזוק (תמ"א 38/1)

חיזוק בניין באמצעות תוספות בנייה

ללא הריסה של הבניין

נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות



זכויות לאזרחים ותיקים בהתחדשות עירונית

- בדומה לכל בעלי הדירות תושבי תל-אביב-יפו, שחוזרים להתגורר במתחם פינוי-בינוי, גם 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 הזכאות שקבועה בחוק הכללי).

- בתמ"א 38 - דמי שכירות בתקופת הבנייה: לבעלי דירה שמרותקים לביתם באופן קבוע או שמלאו להם 80 ביום שבו חתם בעל הדירה הראשון בבניין על הסכם התמ"א, יוצע מקום מגורים חלופי לתקופת ביצוע העבודות.

זכויות 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 קשישים שגילם 70 ומעלה זכאים בתהליך פינוי-בינוי לאחת מבין שלוש האפשרויות שהיזם יציע להם (היזם הוא שיבחר איזו מבין האפשרויות להציע), אם עמדו בשני תנאים מצטברים:

1. לבעלי הדירה מלאו 70 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:
- א. מעבר לדיור מוגן
 - ב. רכישת דירה אחרת במקום הדירה הקיימת
 - ג. קבלת כסף מזומן, שימשמש אותו לרכישת דירה במקום הדירה הקיימת

אפשרות שניה

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% ומעלה מבעלי הדירות בבניין שלו כבר חתמו לפני 29.10.2018 - הוא אינו זכאי שיציעו לו חלופות.

בעלי דירה קשישים שגילם 75 ומעלה זכאים בתהליך פינוי-בינוי לבחור באחת מבין שלוש אפשרויות שתוצענה להם, למגורים מחוץ לפרויקט, 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

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

אפשרות שניה

היזם ירכוש בעבור בעל או בעלת הדירה, דירה מחוץ לפרויקט בשווי דומה לדירת התמורה.

אפשרות שלישית

מעבר לדיור מוגן או בית אבות

זכויות ייחודיות לבעלי דירה שהם אזרחים עם מוגבלות

בפינוי-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 שימרוקק לביתו מגורים חלופיים למשך תקופת הבנייה, על חשבוננו. הדירה החלופית תכלול את ההתאמות המתחייבות הנדרשות על-פי מוגבלותו של בעל הדירה המתגורר בה.

הבית להתחדשות עירונית של "עזרה ובצרון" - חברה בת של עיריית תל-אביב-יפו, מאגד עבור 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 עבור התושבים הוותיקים ועבור תושבים עם מוגבלויות, המצויים בתהליכי התחדשות עירונית (תמ"א 38 / פינוי-בינוי), דגשים רלוונטיים וזכויות ייחודיות שעומדות להם.¹

עלון זה עודכן שוב בחודש מרץ 2022 בהתאם לשינויי חקיקה שנערכו מאז הוצאתו הראשונה לאור.

דגשים חשובים כלליים בעבור בעל ובעלת דירה בהתחדשות עירונית

1 לא לחתום בלי להתייעץ!

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

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

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

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.



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



הבית להתחדשות עירונית, עזרה ובצרון:
אפרת בן-אברהם, מנהלת היבטים חברתיים
בהתחדשות עירונית, דוא"ל: efrat@e-b.co.il
טלפון: *3896 שלוחה 3

היחידה הקהילתית להתחדשות עירונית
במינהל שירותים חברתיים, עיריית תל-אביב-יפו:
טלפון: 03-7249015

הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות
עירונית: מספקת מענה לגבי הפרת זכויות והחתמה
על חוזה שנעשתה באופן כוחני או פוגעני.
ניתן לפנות לממונה דרך אתר האינטרנט של הרשות
הממשלתית להתחדשות עירונית:

www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal