

# זכויות אזרחים ותיקים בתהליכי התחדשות עירונית

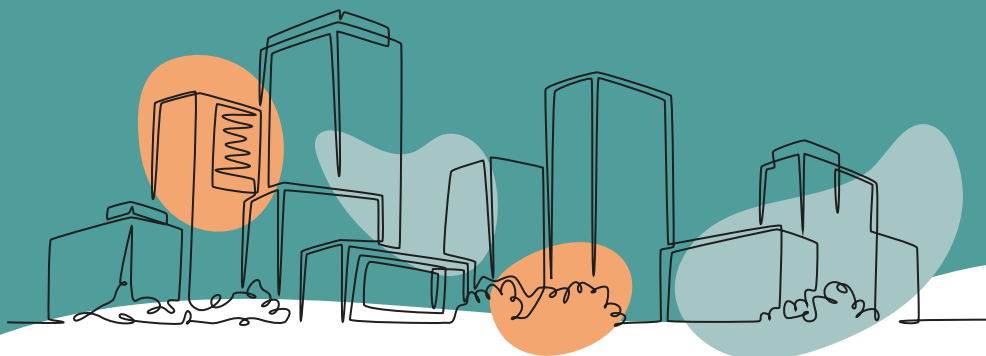
מיזמי התחדשות עירונית נועדו לחדש ולשפר את הבניינים והשכונות הוותיקות ברחבי הארץ. מיזמים אלה כוללים על פי רוב את שדרוג בנייני המגורים, השטחים הציבוריים והתשתיות העירוניות.

מיזמים אלו מקודמים בהתאם למדיניות העירונית ומהווים הזדמנות עבורכם, בעלי הדירות, לשפר את איכות חייכם ולהשביח את נכסיכם.

בפרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38, זכאים בעלי הדירות לתמורה בהתאם להסכם עם היזם. עם זאת, אזרחים ותיקים זכאים לתמורה ייחודית ולאפשרויות בחירה, מעבר לאלו שיתר בעלי הדירות זכאים להן. אם היזם לא הציג בפני בעל הדירה את האפשרויות שלהן הוא זכאי, יכול בעל הדירה לסרב להשתתף בפינוי בינוי. הסירוב ייחשב במקרה כזה כסירוב סביר.

## אשוב אצא

כי המיזמים יכולים להתממש רק אם קיימת הסכמה נרחבת שלכם, בעלי הדירות הקיימות, כיוון שאתם הם בעלי הזכויות בקרקע. היות שמדובר בהחלטה כבדת משקל, חשוב שיהיה בידכם את כל המידע הדרוש כדי לקדם מיזם מוצלח עבורכם.



# מהו ההבדל בין תמ"א 38 לפינוי בינוי?

## פינוי בינוי

הריסה של מתחם בן 24 יחידות [דוור או אחרות] לפחות, מצריך אישור של תכנית חדשה (תב"ע – תוכנית בנין עיר). הריסת הבניינים ויציאה לשכירות במהלך תקופת הבנייה שמשולמת ע"י היזם. כדי לקדם תכנית נדרשת הסכמה של לפחות 2/3 מבעלי הדירות ובלבד שבכל בניין (בית משותף) במתחם תהיה הסכמה של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התכנית.

## תמ"א 38

תכנית מאושרת שמטרתה היא לחזק מבנים ישנים. התמריץ לביצוע החיזוק הוא על ידי מתן תוספת זכויות בנייה ודירות לבניינים בודדים. התכנית פועלת במסלולים:

### מסלול תמ"א 38/1 חיזוק

חיזוק בניין באמצעות תוספות בנייה ללא הריסת הבניין נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות

### מסלול תמ"א 38/2 - הריסה ובניה

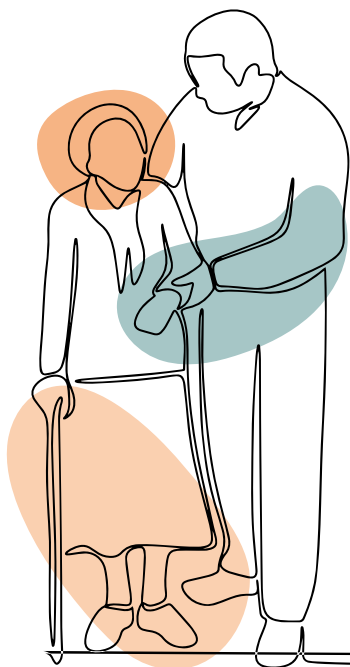
הריסה של הבניין ובנייתו מחדש נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות

## זכויות קשישים בהתחדשות עירונית

במסלול תמ"א 38/1 דמי השכירות בתקופת הבנייה ישולמו לבעלי דירה שמרותקים לביתם באופן קבוע או שמלאו להם 75 ביום חתימת בעל הדירה הראשון בבניין על הסכם התמ"א.

בשנת 2018 בוצע תיקון 6 לחוק הפינוי בינוי – אשר חייב את המחוקק להתייחס גם לאוכלוסיית הקשישים כאוכלוסייה מיוחדת ולהקטין את ההתנגדות לקידום פרויקטים בקרב אוכלוסייה זאת.

בשנת 2021 בוצע תיקון 7 לחוק הפינוי בינוי – אשר הפחית את גיל הקשיש לעניין הגדרת "קשיש" בחוק פינוי בינוי ל-70 במקום 75.



## מחוץ לפרויקט:

### אפשרות 1

#### מעבר לבית הורים + תשלומי איזון

לשווי היחסי מההון של דירת התמורה

#### רכישת דירה חלופית

בשווי מההון של דירת התמורה. הקשיש זכאי לדרוש כי הדירה שתרכש בעבורו תהיה בסמוך לפרויקט

#### כסף

בשווי מההון של דירת התמורה לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש

### אפשרות 2

#### שתי דירות קטנות

בשווי מצטבר לשווי דירת התמורה

### אפשרות 3

#### דירה קטנה + כסף

מתן דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת העסקה, בתוספת תשלומי איזון, עד לשווי דירת תמורה

במידה והיזם לא מציע לפחות אחת משלושת האפשרויות שהוצגו לעיל, סירוב של דייר זה תחשב "כסירוב סביר". כלומר אם יזם לא הציע לקשיש מעל גיל 70 אחת משלושת החלופות והקשיש יסרב לחתום על העסקה - לא מדובר בסירוב בלתי סביר.

## אישור אישים אצל!

במידה והקשיש עמד בכל התנאים המקדמים אך נפטר לפני החתימה על מסמכי הליווי הבנקאי, היורשים יקבלו דירה על פי התמורות המוסכמות בהסכם לכלל בעלי הזכויות.

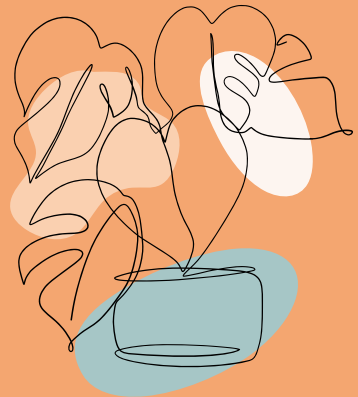
# תמורה ייחודית לקשישים

בזכות תיקוני החקיקה במסגרת חוק ההסדרים, הותאמו ההטבות לקשישים גם בפרויקטים של התחדשות עירונית תמ"א 38/2 ולא רק בפנינו בינוי.

## מי מוגדר "קשיש"

בהתאם להגדרה בחוק מיסוי מקרקעין, הינו אדם שמלאו לו 70 שנה לפחות במועד בו חתם הדייר הראשון על ההסכם, וכמי שגר במתחם במשך השנתיים שקדמו למועד זה וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עמו.

- הגדרת קשיש כולל גם בן/בת זוג שמתגורר עמו.
- חולה סיעודי בדרגות קשות (דרגות 5 ו-6) ייחשב גם כ"קשיש" לצורך ההטבות.



# לא חותמים לפני שמתיעצים עם המינהלת להתחדשות עירונית

חתימה על הסכם התחדשות במסגרת תמ"א 38/התחדשות בניינית או הסכם פינוי-בינוי הינה החלטה משמעותיות ומשנה חיים.

כרמים, המנהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה הוקמה במטרה לסייע לתושבי העיר בקידום פרויקטים בהתחדשות עירונית, פינוי בינוי ועיבוי, תוך שמירה על זכויות בעלי הדירות ובעלי הנכסים.

**אנו ערים לכך כי יזמים, מארגנים ועו"ד דיירים, מבקשים להחתים תושבים ובעלי נכסים על מסמכים והסכמים מסוגים שונים**

לפיכך אנו ממליצים לפנות למינהלת ולהתייעץ אתנו קודם חתימה על הסכם על מנת שנוכל לסייע לכם בשמירה על זכויותיכם.

בנוסף נוכל לסייע לכם בהתארגנות, ליווי וקידום הפרוייקט באופן יעיל.

*נשמח לסייע לכם:*

[info.cramim@ptikva.org.il](mailto:info.cramim@ptikva.org.il) • 03-5118811

בתיאום פגישה מראש ניתן להגיע למשרדי המינהלת בכתובת:  
**שפיגל 3 קומה 2, פתח תקווה**

