

ינואר 2024

אוכלוסיות מיוחדות בהתחדשות עירונית

במהלך השנים נקבעו בחקיקה הטבות בפרויקטים של התחדשות עירונית לאוכלוסיות המתמודדות עם קשיים מיוחדים בתהליכים אלו - קשישים, בעלי מוגבלויות ומקבלי גמלת סיעוד. הטבות אלו השתנו במהלך השנים, כך שהזכאות להן משתנה בהתאם למועד חתימת העסקה ולנסיבות נוספות.

הטבלאות שלפניכם תאפשרנה בחינת בירור הזכאות המתאימה בכל מקרה ומקרה.

להקלת השימוש בטבלה יש להתייחס להגדרות הבאות:

"פינוי בינוי" – הריסה של בניין או בניינים במתחם, לשם בניית בניין או בניינים אחרים באותו מתחם, בהתאם לתכנית פינוי בינוי, המאושרת ככלל בוועדה המחוזית, בוותמ"ל או בוועדה עצמאית מיוחדת.

"התחדשות בניינית" - חיזוק מפני רעידות אדמה של הבניין הבודד, שלא במסגרת מתחם, בין בדרך של חיזוק ותוספת יחידות דיור ובין בדרך של הריסת הבניין ובנייתו מחדש. הפרויקט מאושר ככלל בהיתר בנייה או בתכנית לרישוי מהיר בוועדה המקומית (לפי תמ"א 38 או תכנית עמידות בפני רעידות אדמה, המכונה "חלופת שקד").

"חלופות בתוך הפרויקט":

(1) קבלת שתי דירות קטנות בפרויקט שיבנה, ששווין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה (אם התכנית מאפשרת בניית דירות קטנות).

(2) קבלת דירת תמורה ששטחה קטן משטח הדירה שהקשיש היה אמור לקבל, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה.

"חלופות מחוץ לפרויקט":

(1) מעבר לדיור מוגן, לרבות בתוספת תשלומי איזון, בשווי דומה לשווי דירת תמורה.

(2) רכישת דירה חלופית לקשיש על ידי היזם, בשווי דירת תמורה. ככל שהקשיש יבקש זאת - מיקומה של הדירה החלופית יהיה ככל הניתן בסמוך לדירה המקורית.

(3) קבלת סכום כסף בשווי דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש.

מועד הצעת החלופות - בחקיקה אין התייחסות למועד בו על היזם להציע את החלופות, ואולם מאחר ואי הצעת חלופות אלו על ידי יזם לבעל דירה הזכאי להן היא עילת סירוב, הרי שעליו להציע חלופות אלו, לכל המאוחר, סמוך לפני הגשת תביעה כנגד בעל דירה בשל סירובו להתקשר בעסקה (תביעת דייר סרבן).

משמעות אי הצעת חלופות – ככל שיזם לא יציע החלופות בהתאם להוראות החוק, הסירוב בעסקת פינוי בינוי ייחשב סירוב סביר, כך שבית המשפט לא יקבל תביעת דייר סרבן שתוגש נגד המסרב, ואם מדובר בעסקת התחדשות בניינית – המפקח על המקרקעין שיברר את התביעה לאישור העבודות, לא יאשר את ביצוען בלא הסכמתו.

קשישים¹

זכויות הקשיש	גיל הקשיש במועד חתימת עסקה ראשונה	תנאי נוסף לקבלת הזכויות	מועד והיקף ההתקשרויות לעניין זכאות להטבות	סוג העסקה
אין זכות לחלופת דיור	----	----	נחתמו עסקאות עם יותר מ-15% מבעלי הדירות בבניין לפני 29.10.2018	פינוי ובינוי ²
<p>נוסף לאפשרות העומדת לקשיש לחזור לפרויקט ולקבל דירת תמורה ככל בעלי הדירות, היזם מחויב להציע לקשיש לקבל אחת מהחלופות בתוך הפרויקט <u>אן</u> את החלופות מחוץ לפרויקט, אחרת סירובו של הקשיש לעסקה יחשב סירוב סביר.</p> <ul style="list-style-type: none"> היזם הוא שיבחר את החלופה שתוצע לקשיש מבין כלל החלופות. הציע היזם חלופה בתוך הפרויקט - היזם יקבע מהי. הציע היזם חלופות מחוץ לפרויקט – הקשיש יקבע איזו מהן. 	מעל 70	<p>- הקשיש לא חתם על העסקה</p> <p>- הקשיש התגורר בדירה בעת חתימת העסקה</p> <p>- הקשיש התגורר בדירה שנתיים לפחות בעת חתימת העסקה הראשונה בבית המשותף</p>	<p>העסקה הראשונה נחתמה לפני 29.10.2018 + עד 29.10.2018</p> <p>נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-15% מבעלי הדירות.</p> <p>או</p> <p>העסקה הראשונה בבניין נחתמה לאחר 29.10.2018</p>	
<p>נוסף לאפשרות העומדת לקשיש לחזור לפרויקט ולקבל דירת תמורה ככל בעלי הדירות, היזם מחויב להציע לקשיש לקבל אחת מהחלופות מחוץ לפרויקט, לבחירת הקשיש, אחרת סירובו של הקשיש לחתום יחשב סירוב סביר. בנוסף, היזם רשאי להציע לקשיש חלופה בתוך הפרויקט, והקשיש רשאי לקבלה.</p>	75 ומעלה			

¹ דירה הנמצאת בבעלותם של שני בני זוג, אשר רק אחד מהם עונה להגדרת קשיש, תזכה את שני בני הזוג בהטבות המס.
² הגדרת "קשיש" - סעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006; סעיפים 2(ב)6 ו-2(ב)7 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006

זכויות הקשיש	גיל הקשיש במועד חתימת עסקה ראשונה	תנאי נוסף לקבלת הזכויות	מועד והיקף ההתקשרויות לעניין זכאות להטבות	סוג העסקה		
אין הטבות	----	----	נחתמו עסקאות עם לפחות 80% מבעלי הדירות בבניין עד יום 1.7.2023		התחדשות בניינית	
<p>נוסף לאפשרות העומדת לקשיש לחזור לפרויקט ולקבל דירת תמורה ככל בעלי הדירות, היזם מחויב להציע לקשיש אחת מהחלופות בתוך הפרויקט <u>אן</u> את החלופות מחוץ לפרויקט, אחרת סירובו של הקשיש לעסקה יחשב סירוב סביר.</p> <ul style="list-style-type: none"> • היזם הוא שיבחר את החלופה שתוצע לקשיש מבין כלל החלופות הציע היזם חלופה בתוך הפרויקט - היזם יקבע מהי. • הציע היזם חלופות מחוץ לפרויקט – הקשיש יקבע איזו מהן. <p>בכל מקרה, הקשיש רשאי להחליט אם לקבל דירת תמורה או להסכים לחלופת דיור שהוצעה לו.</p>	מעל 70	<p>- הקשיש לא חתם על העסקה</p> <p>- הקשיש התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות במועד חתימת עסקה ראשונה בבניין</p> <p>- הקשיש התגורר בדירה בעת חתימת העסקה</p>	<p>העסקה הראשונה בבניין נחתמה לפני יום 1.7.2023 + עד 1.7.2023 נחתמו עסקאות עם עד 80% מבעלי הדירות בבניין</p> <p>או</p> <p>העסקה הראשונה בבניין נחתמה מיום 1.7.2023</p>			הריסה ובנייה ³
<p>נוסף לאפשרות העומדת לקשיש לחזור לפרויקט ולקבל דירת תמורה ככל בעלי הדירות, היזם מחויב להציע לקשיש, לקבל אחת מהחלופות מחוץ לפרויקט, <u>לבחירת הקשיש</u>, אחרת סירובו של הקשיש לחתום יחשב סירוב סביר.</p> <p>בנוסף, היזם רשאי להציע לקשיש חלופה בתוך הפרויקט, והקשיש רשאי לקבלה.</p>	75 ומעלה					

³ סעיף 5א(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 – חיזוק בדרך של הריסת הבניין ובניית אחר תחתיו

זכויות הקשיש	גיל הקשיש במועד חתימת עסקה ראשונה	תנאי נוסף לקבלת הזכויות	מועד והיקף ההתקשרויות לעניין זכאות להטבות	סוג העסקה	
אין זכאות לחלופת דיור.	----	----	נחתמו עסקאות עם יותר מ-15% מבעלי הדירות בבניין לפני 29.10.2018	עיבוי ⁴	התחדשות בניינית
המפקח על המקרקעין לא יאשר את ביצוע העבודות, אלא אם כן הוצעו לקשיש מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות. כמו כן, בעסקה שנחתמה לאחר 29.10.2018, הזכות לדיור חלוף קיימת גם לאדם המרותק לביתו באופן קבוע, גם אם אינו קשיש.	80 ומעלה	הקשיש לא חתם על העסקה	העסקה הראשונה בבניין נחתמה לפני 29.10.2018 + עד 29.10.2018 נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבניין או העסקה הראשונה בבניין נחתמה בתקופה 29.10.2018-1.6.2023 + עד 1.6.2023 נחתמו עסקאות עם יותר מ-30% מבעלי הדירות בבניין		
המפקח על המקרקעין לא יאשר את ביצוע העבודות, אלא אם כן הוצעו לקשיש מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות. כמו כן, הזכות לדיור חלוף קיימת גם לאדם המרותק לביתו באופן קבוע, גם אם אינו קשיש.	75 ומעלה	הקשיש לא חתם על העסקה	העסקה הראשונה בבניין נחתמה לפני 1.6.2023 + עד 1.6.2023 נחתמו עסקאות עם עד 30% מבעלי הדירות בבית המשותף, או העסקה הראשונה בבניין נחתמה מיום 1.6.2023		

⁴ סעיף 5(ב1) לחוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 – חיזוק כנגד תוספת דירות, ללא הריסה של הבניין.

מימון דמי תחזוקה למי שהגיע לגיל פרישה⁵

זכויות הגמלאי העומד בתנאים	תנאים לקבלת הזכות	סוג העסקה
<ul style="list-style-type: none"> • בעל הדירה ישלם הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף בסכום ששילם בדירתו המקורית • היזם ישלם את יתרת הוצאות הניהול והתחזוקה. זאת, למשך 5 שנים מהמועד שבו בעל הדירה קיבל לחזקתו את דירת התמורה, וכל עוד הוא מתגורר בה. 	<ul style="list-style-type: none"> - ביום קבלת דירת התמורה בעל הדירה הוא לפחות בגיל הפרישה, הקבוע בחוק גיל פרישה, התשס"ד-2004. - דירת התמורה היא דירתו היחידה; - הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980; - הדירה נמסרה לו לאחר יום 21.8.2016 (אין משמעות למועד חתימת העסקה); - בעל הדירה התגורר בה ערב הריסתה ומתגורר בדירת התמורה 	<p>פינוי בינוי והתחדשות בניינית (הריסה ובנייה בלבד)</p>

⁵ סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016
⁶ גיל הפרישה הקבוע בחוק תלוי בחודש ושנת הלידה ולכן יש לבדוק באופן פרטני את התוספות לחוק.

חולה הנוטה למות

יזם נדרש להציע לבעל דירה שהוא חולה הנוטה למות שעדיין לא חתם על הסכם, חלופות דיור, בנוסף על האפשרות לדירת תמורה⁷:

“חולה הנוטה למות” – מטופל שרופא קבע כי הוא סובל מבעיה רפואית חשוכת מרפא ותוחלת חייו, אף אם יינתן לו טיפול רפואי, אינה עולה על שישה חודשים (סעיף 8(א) לחוק החולה הנוטה למות, התשס”ו–2005).

זכויות החולה הנוטה למות	תנאי נוסף לקבלת הזכויות	סוג העסקה	
נוסף לאפשרות העומדת לבעל דירה שהוא חולה הנוטה למות לחזור לפרויקט ולקבל דירת תמורה ככל בעלי הדירות, היזם מחויב להציע לו, אחת מהחלופות מחוץ לפרויקט , לבחירתו, אחרת סירובו לחתום יחשב סירוב סביר.	החולה לא חתם על העסקה ומתגורר בדירה	פינוי בינוי ⁸	
נוסף לאפשרות העומדת לבעל דירה שהוא חולה הנוטה למות לחזור לפרויקט ולקבל דירת תמורה ככל בעלי הדירות, היזם מחויב להציע לו, אחת מהחלופות מחוץ לפרויקט , לבחירתו, אחרת סירובו לחתום יחשב סירוב סביר.	החולה לא חתם על העסקה ומתגורר בדירה	הריסה ובנייה ⁹	התחדשות בניינית
אין זכאות לחלופת דיור (אם אדם מרותק לביתו באופן קבוע – זכות לדיור חלוף לתקופת ביצוע העבודות).	----	עיבוי	

⁷ הטבה זו נכנסה לתוקף ביום 1.1.2022. לאחר מועד זה, היזם מחויב להציע את חלופות הדיור המפורטות גם לאדם שהוגדר כחולה הנוטה למות טרם ה-1.1.2022, אך לא חתם על ההסכם.

⁸ סעיף 2(ב)(7) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס”ו-2006

⁹ סעיף 5א(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס”ח-2008

זכאי לגמלת סיעוד

יזם נדרש להציע לבעל דירה, שהוא זכאי לגמלת סיעוד שעדיין לא חתם על הסכם, חלופות דיור בנוסף על האפשרות לדירת תמורה¹⁰

”זכאי לגמלת סיעוד” - אדם שבמועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה התגורר בדירה והיה זכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), התשנ”ה-1995 (מבוטח שנקבעו לגביו בבדיקת התלות 8 עד 9 נקודות או 9.5 עד 10.5 נקודות, בהתאמה)

סוג העסקה	תנאים לקבלת הזכויות	זכויות הזכאי לגמלת סיעוד
פינוי בינוי ¹¹	<ul style="list-style-type: none"> - הזכאי לא חתם על העסקה - הזכאי גר בדירה במועד חתימת עסקת ראשונה בבניין - הזכאי מתגורר בדירה בעת חתימת העסקה - ביום 1.6.2023 חתמו על העסקה לא יותר מ-30% מבעלי הדירות בבניין 	<p>נוסף לאפשרות העומדת לזכאי לגמלת סיעוד לחזור לפרויקט ולקבל דירת תמורה ככל בעלי הדירות, היזם מחויב להציע לו אחת מהחלופות מחוץ לפרויקט, לבחירתו, אחרת סירובו לחתום יחשב סירוב סביר.</p>
התחדשות בניינית	<ul style="list-style-type: none"> - הזכאי לא חתם על העסקה - הזכאי גר בדירה במועד חתימת עסקת ראשונה בבניין - הזכאי מתגורר בדירה בעת חתימת העסקה - ביום 1.6.2023 חתמו על העסקה לא יותר מ-30% מבעלי הדירות בבניין 	<p>נוסף לאפשרות העומדת לזכאי לגמלת סיעוד לחזור לפרויקט ולקבל דירת תמורה ככל בעלי הדירות, היזם מחויב להציע לו אחת מהחלופות מחוץ לפרויקט, לבחירתו, אחרת סירובו לחתום יחשב סירוב סביר.</p>
עיבוי	----	<p>אין זכאות לחלופת דיור (אם בעל הדירה מרותק לביתו באופן קבוע – זכות לדיור חלוף לתקופת ביצוע העבודות)</p>

¹⁰ הטבה זו נכנסה לתוקף ביום 1.6.2022. לאחר מועד זה, גם אם אדם הוגדר חולה הנוטה למות לפני 1.6.2022, מחויב היזם להציע את חלופות הדיור המפורטות, בהתאם ליתר תנאי הזכאות.

¹¹ סעיף 2(ב)(7) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס”ו-2006

¹² סעיף 5א(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס”ח-2008

אנשים עם מוגבלויות

יזם נדרש להבטיח ההתאמות הנדרשות בדירה חלופית ו/או דירת התמורה לבעל דירה שהוא או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות.

"אדם עם מוגבלות" – אדם עם לקות פיסית, נפשית או שכלית לרבות קוגניטיבית, קבועה או זמנית, אשר בשלה מוגבל תפקודו באופן מהותי בתחום אחד או יותר מתחומי החיים העיקריים (סעיף 5 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998)

"התאמות" – שינויים או התקנים בדירה או ברכוש המשותף בבית המשותף שהדירה נמצאת בו הדרושים לאדם עם מוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה.

סוג העסקה	מועד והיקף ההתקשרויות לעניין זכאות להטבות	זכויות אנשים עם מוגבלויות
פינוי בינוי ¹³	העסקה הראשונה בבניין נחתמה לפני יום 1.7.2023 ועד מועד זה נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-80% מבעלי הדירות בבניין או העסקה הראשונה בבניין נחתמה מיום 1.7.2023	- בדירה החלופית: היזם מחויב להציע לבעל הדירה מגורים חלופיים לתקופת העבודות אשר כוללים התאמות כפי שהיו בדירתו המקורית או ככל שהן מתחייבות ממאפייני המגורים החלופיים. - בדירת התמורה: דירת התמורה המוצעת כוללת התאמות כפי שהיו בדירתו המקורית, או אם לא ניתנה דירת תמורה, ניתנת תמורה הכוללת את שווי ההתאמות.
התחדשות בניינית	העסקה הראשונה בבניין נחתמה לפני יום 1.7.2023 + עד 1.7.2023 נחתמו עסקאות עם עד 80% מבעלי הדירות בבניין או העסקה הראשונה בבניין נחתמה מיום 1.7.2023	- בדירה החלופית: היזם מחויב להציע לבעל הדירה מגורים חלופיים לתקופת העבודות אשר כוללים התאמות כפי שהיו בדירתו המקורית או ככל שהן מתחייבות ממאפייני המגורים החלופיים. - בדירת התמורה: דירת התמורה המוצעת כוללת התאמות כפי שהיו בדירתו המקורית, או אם לא ניתנה דירת תמורה, ניתנת תמורה הכוללת את שווי ההתאמות.

¹³ סעיפים 2(ב)2 ו-2(ב)5 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006
¹⁴ סעיף 5א(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008



זכויות אנשים עם מוגבלויות	מועד והיקף ההתקשרויות לעניין זכאות להטבות	סוג העסקה	
היזם מחויב להציע לבעל הדירה מגורים חלופיים הכוללים התאמות.	<p>העסקה הראשונה נחתמה לפני 29.10.2018, בתנאי שבמועד זה נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-15% מבעלי הדירות.</p> <p>או</p> <p>העסקה הראשונה בבניין נחתמה לאחר 29.10.2018</p>	עיבוי ¹⁵	