



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

עיקרי החוקים והתקנות

בהתחדשות עירונית

יוני 2023

קולין רונן, מנהלת תחום מדיניות, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

- חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016
- חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006
- חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017
- חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008
- חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, פרק חמישי 4 ו-5
- חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, מתחמי פינוי בינוי – הוראות מיוחדות
- חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו - 2016



חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

- חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מסדיר את הקמתו של גוף ייעודי במשרד הבינוי והשיכון אשר ישמש כגוף המרכזי הממונה על קידום ההתחדשות העירונית בישראל.
- החוק מעגן שורה של כלים המיועדים לסייע בקידום הליכים אלו, תוך התייחסות למכלול בעלי העניין המעורבים בהליך מורכב זה - בעלי הדירות, הרשויות המקומיות והיזמים.

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

קביעת סמכויות הרשות הממשלתית ותפקידיה, שעיקריהם:

- הסרת חסמים לקידום תיקוני חקיקה בתחום

- פיתוח כלים ומתן הנחיות ליזמים ולרשויות המקומיות ברחבי הארץ

- מימון והכנת תכניות להתחדשות עירונית

- קידום עקרונות מנחים לתכנון מיזמי התחדשות עירונית

- הקמת מינהלות עירוניות, ידוע והדרכה של דיירים וסיוע בתהליכי התארגנות

- קידום המחקר ופיתוח הידע בתחום ועוד...



חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית-כלים מרכזיים

הממונה על פניות דיירים

ערכאה לבירור טענות במיזמי
התחדשות עירונית בנוגע לפעילות
יזמים, מארגנים, ודיירים אחרים.
החלטות הממונה מהוות ראייה
לכאורה בבית משפט

הסדרים 2023 – החלטה על בטלות
או פקיעת עסקה מאפשרת מחיקת
הערת אזהרה



המלצה לרמ"י על הקצאת קרקע משלימה

הקצאת קרקע פנויה
בבעלות המדינה
במטרה ליצור
כדאיות כלכלית

הכרזה על מתחמים לפינוי - בינוי

מסלול רשויות מקומיות – מקודם ע"י
הרשות המקומית והרשות הממשלתית
 מסלול מיסוי – מקודם ע"י יזמים
הכרזות בסמכות מנהל הרשות להתחדשות,
ללא מגבלת זמן (ניתנות לביטול)

מזכות ב:

- הטבות מס
- הגשת תביעה נגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי
סביר
- קידום התכנית בוועדה עצמאית מיוחדת

מסלול מיסוי (יזמים)

שלבי הפעילות העיקריים





קביעה של הממונה כי עסקה בטלה או פקעה תהווה הוכחה להנחת דעת רשם המקרקעין לצורך מחיקת הערת אזהרה שנרשמה בגין אותה עסקה

- עסקה שבטלה או פקעה – בשל החתמה פוגענית, בשל הפרת תקנות צורתה ותוכנה של עסקה (יותקנו במהלך השנה) או בשל פקיעת הסכם ארגון
- לצורך בירור הפניות בנושאים אלו, יהיו לממונה סמכויות בירור מיוחדות:
 - חובת התייצבות והעדת עדים
 - חובה להציג מסמכים
 - הטלת קנס על מי שאינו פועל לפי הוראות אלו

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית-כלים מרכזיים

הסדרת זכויות דיירי הדיור הציבורי

החוק מאפשר לדיירי דיור ציבורי לבחור
אם להמשיך לגור במתחם לאחר חידוש
ללא תוספת בשכ"ד ובוועד הבית
או לעבור לדיור ציבורי אחר בתיאום עם
משרד הבינוי והשיכון
או לעבור לדיור מוגן (מבוגרים)

הסדרת הוצאות ניהול ואחזקה למבוגרים

אדם שהגיע לגיל פרישה בעת הכניסה
לדירה החדשה ומקבל הבטחת הכנסה,
ואשר דירת התמורה היא דירתו היחידה

–

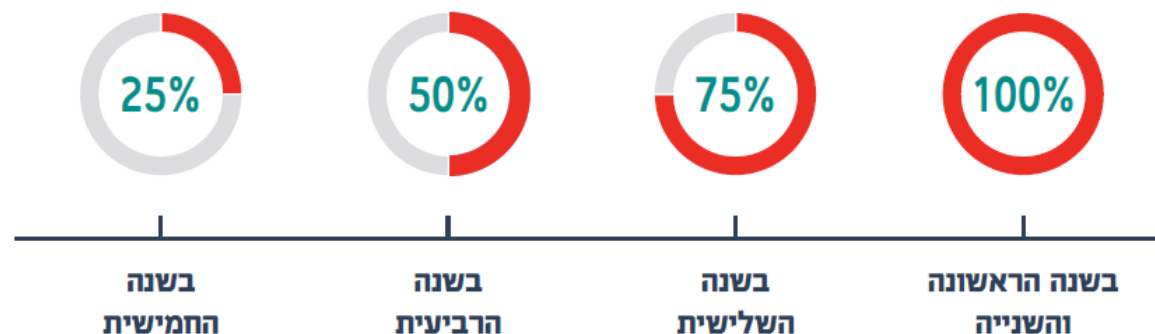
**היזם יממן לו למשך 5 שנים הפרש
הוצאות ניהול הבית המשותף, ביחס
לסכום ששילם בדירתו המקורית**

הנחה בארנונה בדירת התמורה

לאחר כניסה לדירה חדשה בעל דירה זכאי להנחה מדורגת בגין השטח שנוסף בדירת התמורה ביחס לדירתו המקורית – לתקופה של 5 שנים.

תנאי להנחה – בעלות בדירה הישנה +
מגורים בדירה לפחות 3 שנים ברצף טרם ההריסה

ההנחה ניתנת מהמועד שבו החלה גביית הארנונה על הדירה החדשה, ובאופן מדורג:





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) התשס"ו-2006



חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

עיקרי החוק:

חובת הודעה
על חתימת
עסקה ראשונה

היזם מחויב להודיע לדיירים על חתימת עסקה ראשונה ולמסור לבעל דירה שחתם את מסמכי העסקה או העתק שלהם

מידע זה יאפשר להם לבחון אם היזם עמד בחובותיו לפני מועד זה ואחריו

קביעת צורתה
ותוכנה של
עסקת פינוי
ובינוי

תקנות לצורתה ותוכנה של עסקה צפויות להיקבע במהלך 2023

הפרת חלק מהוראות אלה משמעותה תהא כי העסקה בטלה

חוק ההסדרים 2023 - אישור שנתנה הממונה על בטלות העסקה יהווה ראייה מספקת לרשם המקרקעין לצורך ביטול הערת אזהרה



חובת עריכת כינוס
לבעלי הדירות
ומסירת עיקר
ההצעה

טרם חתימה על עסקה ראשונה, יזם חייב לערוך כינוס דיירים ולמסור לבעלי הדירות מראש מסמך עיקרי העסקה לפחות שבועיים לפני ההחתמה

הפרת הוראות אלו, כאשר טרם חתמו 40% מבעלי הדירות, רשאים רוב בעלי הדירות להחליט על ביטול העסקה

קציבת מועדים לביטול הסכמים (גם בתמ"א 38)

רוב בעלי הדירות בבניין (גם אם לא חתמו) רשאים לבטל עסקה באסיפה כללית אם:

תוך 4.5

שנים מחתימת
הדייר הראשון היזם
לא הגיש תב"ע
(סעיף זה לא חל במתחם
במסלול רשויות מקומיות)

בתמ"א 38 – תוך 3.5 שנים

תוך 4 שנים

מחתימת הדייר הראשון
היזם לא התקשר
עם לפחות 60%
מבעלי הדירות

בתמ"א 38 – תוך 3 שנים 66/80%

תוך שנתיים

מחתימת הדייר הראשון
היזם לא התקשר
עם לפחות 50%
מבעלי הדירות

בתמ"א 38 – תוך 18 חודשים

- למתחם גדול (120 יח"ד קיימות) תתווסף שנה ללוחות הזמנים
- יפורסמו תקנות לעניין תשלום ליזם שעסקה עמו בוטלה

תקנות כינוס ומסמך עיקרי הצעה – חובת הכינוס

- היזם חייב **לערוך כינוס** לבעלי הדירות שיעמוד בתנאים הבאים:
 - הודעה על הכינוס **תפורסם** לפחות 10 ימים לפני המועד **ותימסר לבעלי הדירות** בלפחות שתיים מתוך האפשרויות הבאות:
 - תיבת דואר / פתח הדירה / אמצעי אלקטרוני
 - **כאשר יש שיעור משמעותי מבעלי הדירות שאינם דוברי עברית**, ההודעה תפורסם גם בשפה הרלוונטית
 - **שיעור השתתפות המינימלי** - 40% מבעלי דירות, ושני בעלי דירה לפחות. בהעדר שיעור השתתפות מינימלי - כינוס נוסף; בשני הכינוסים יחד - לפחות 30% מבעלי הדירות
 - **כינוס למספר בניינים יחד** – ובלבד שכוללים עד 200 דירות
 - היזם חייב לאפשר **השתתפות מקוונת** לבקשת 20% מבעלי הדירות לפחות
 - ישולב **מתורגמן** לשפות לערבית, רוסית או אמהרית במידה ושיעור משמעותי מתושבי השכונה דובר שפות אלו ולא עברית
- על היזם למסור לבעלי הדירות **פרוטוקול הכינוס** שיכלול את שמות כל המשתתפים והמידע שנמסר

תקנות כינוס ומסמך עיקרי הצעה – חובת הכינוס

במהלך הכינוס היזם ימסור את המידע הבא:

מידע נוסף	זכויות בעלי הדירות / הדיירים	פרטים על היזם	פרטים על העסקה
<ul style="list-style-type: none"> פרטי המינהלת העירונית הפנייה לאתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית 	<ul style="list-style-type: none"> קשישים או בעלי מוגבלויות זכות לתרגום עיקרי ההצעה לערבית, רוסית או אמהרית הפניית דיירי דיור ציבורי לחברות המשכנות, לבירור זכויותיהם בתהליך 	<ul style="list-style-type: none"> ניסיון (פרויקטים- סוג, מיקום, סטטוס) הגורמים הפועלים מטעם היזם (כולל עוה"ד שלו) הבהרה כי עו"ד היזם אינו מייצג את בעלי הדירות 	<ul style="list-style-type: none"> סוג העסקה (פינוי בינוי/תמ"א) פירוט הבתים המשותפים הכלולים בעסקה אבני הדרך בעסקה


מסמך עיקרי ההצעה יתייחס לפרטים הבאים:

3. התחייבויות היזם	2. מידע על היזם	1. מידע על העסקה
<ul style="list-style-type: none"> פירוט התמורה המוצעת לבעלי הדירות (תוספת שטח/חדרים, מרפסת, מחסן, חניות, מפרט וכד') בעסקאות הריסה ובנייה - מידע לגבי הדירה העתידית (קומה, כיווני אוויר, מפרט, שדרוג) פירוט העלויות וההוצאות שבהן יישא היזם, כגון מיסים, שכר עו"ד דיירים, תשלום שכר דירה, עלויות ההובלה וכדומה 	<ul style="list-style-type: none"> פרטים מזהים ופרטי קשר ניסיון רלוונטי, לרבות פרטי פרויקטים שבוצעו על ידו בעשור האחרון הליכים המתנהלים כנגד היזם או בעלי השליטה החלטות לגבי היזם שקיבלה הממונה על פניות דיירים ברשות להתחדשות עירונית עניין אישי בפרויקט של היזם או גורמים המקורבים אליו 	<ul style="list-style-type: none"> סוג העסקה - פינוי בינוי, תמ"א שלבי העסקה ותנאיה, לרבות לוחות זמנים ופרקי זמן מאפייני הבינוי המוצע כולל מספר קומות, מספר יחידות דיור, שימושים מותרים וכד' אופן מימון הפרויקט פירוט בטוחות וערבבויות (סוג, אופן קביעת הסכום)



מסמך עיקרי ההצעה יתייחס לפרטים הבאים:

5. מידע על היזם	4. עלויות עתידיות
<ul style="list-style-type: none"> מועד התפוגה של הצעת היזם עמדת הוועדה המקומית כלפי הפרויקט הפנייה למינהלת העירונית או לאתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לקבלת מידע נוסף 	<ul style="list-style-type: none"> הוצאות התחזוקה השוטפת – הבהרה לגבי העלייה הצפויה ואם היזם ישתתף בהן. ארנונה – הבהרה כי צפוי לעלות אם שטח דירת התמורה יגדל.

חובת מסירה לכל בעלי הדירות 

חובת תרגום לערבית/רוסית/אמהרית - לבקשת 15% או 3 בעלי דירות (הנמוך מביניהם) 



חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי בינוי)

עיקרי החוק:

מינוי שמאי פינוי-בינוי

לבקשת שני שלישים מבעלי הדירות בבית משותף, **רשאי מנהל הרשות הממשלתית למנות שמאי פינוי-בינוי** על מנת לקבוע אם העסקה המוצעת הינה כדאית כלכלית

הסדרים 2023 - הורדת הרף
לבקשה למינוי שמאי ל-40%
מבעלי הדירות



סמכות לממונה לעניין פניות דיירים

לממונה סמכות לקבוע כי עסקה בטלה אם בעל דירה חתם בעקבות התנהלות של "**החתמה פוגענית**"

החתמה פוגענית =
אי ידיעת השפה, לחץ בלתי סביר, מידע כוזב, ניצול מוגבלות של בעלי הדירה

חובת גילוי ושקיפות

מי שפועל מטעם יזם (לרבות עובד) או מקבל תמורה מיזם ומי ששכרו תלוי בקיומה של עסקת פינוי-בינוי **חייב לגלות זאת לבעלי הדירות**

על מנת להבטיח שיוויון בתמורות לבעלי הדירות, מחויב כל אחד מאלו לדווח לבעלי הדירות אם ניתנה תמורה שונה לדיירים מסויימים

חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

בעל דירה מסרב ו"הרוב המיוחס"

❖ הגבלת כוחם של בעלי דירות שמסרבים סירוב לא סביר

בעלי דירות שבבעלותם **66% מכלל הדירות במקבץ ו-60% בבניין** המעוניינים בעסקת פינוי-בינוי, יכולים לתבוע דייר המסרב סירוב בלתי סביר בתביעת נזיקין או לבקש מביהמ"ש למנות רו"ח/עו"ד אשר יחתום על ההסכם בשם בעלי הדירות המסרבים לחתום עליו

❖ סירוב לעסקה ייחשב כסירוב סביר אם..

1. העסקה אינה כלכלית
2. לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע העסקה
3. לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש (לגבי אדם עם מוגבלות – מגורים מותאמים)
4. קיימות נסיבות אישיות מיוחדות
5. קשיש שהיזם לא הציע לו חלופת דיור אחרת

חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

❖ עברייני בנייה וספירתם ב"רוב המיוחס"

בחישוב הרוב המיוחס לא ייספרו בעלי דירות המסרבים לעסקה בשל בנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף (חצר, גג, חדר מדרגות) או בשטח גובל (שצ"פ) או בשל פיצול דירה, **אם בית המשפט קבע** (כחלק מתביעת דייר סרבן או בנפרד), בהתחשב בהיקף העבירה ובזמן שעבר מביצועה, **כי הסירוב נובע מעבירת בנייה, ובכפוף לשני תנאים:**

1 לפחות 50% מבעלי הדירות מסכימים לעסקה

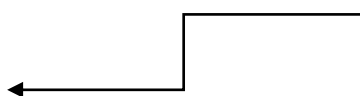
2 ישנה ראייה לעבירת הבנייה

חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

התייחסות מיוחדת לדיירים קשישים בפינוי-בינוי

- החוק מחייב את היזם להציע לקשישים חלופות תמורה נוספות ייעודיות.
- אם לא יציע היזם חלופות אלו, סירוב הקשיש ייחשב סביר.
- "דייר קשיש" - בעל דירה המתגורר בדירה שנתיים לפחות ומלאו לו **70 שנים** במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם עם היזם

חלופות לדיירים קשישים



חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

מעל גיל 75

וכן לבעל הדירה המוגדר כ"חולה הנוטה למות"

❖ **היזם חייב להציע את החלופות בסעיף 1**
(דיור מוגן/דירת קבע/סכום כספי) כדי לחסוך את
המעבר לשכירות

היזם יכול להציע **בנוסף** את החלופות האחרות

❖ שתי דירות קטנות בפרויקט
בשווי מצטבר של דירת התמורה

❖ דירת תמורה בשטח קטן, בתוספת תשלומי איזון

הסדרים 2023 – הרחבת ההטבה למקבל גמלת סיעוד
בדרגות 5 ו-6 שגר בדירה במועד חתימת עסקה
ראשונה. תחולה – מקבל הגמלה טרם חתם ובבניין
טרם חתמו 30% מבעלי הדירות



מעל גיל 70

במועד חתימת בעל הדירה הראשון

היזם חייב להציע אחת משלוש חלופות:

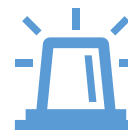
- מתן אפשרות לקשיש לבחור אחת מ:
 - מעבר לדיור מוגן ותשלומי איזון
 - רכישת דירה חלופית, בשווי דירת התמורה
 - קבלת שווי דירת התמורה במזומן
- שתי דירות קטנות במסגרת הפרויקט
בשווי מצטבר של דירת התמורה
- דירת תמורה בשטח קטן + תשלומי איזון

חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

התייחסות מיוחדת לדיירים קשישים

- קשישים בני 70 ומעלה אשר יקבלו אחד מפתרונות הדיור יזכו בהטבות מס מותאמות
- דיירים קשישים ובעלי מוגבלויות בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ועיבוי - היזם חייב להציע דיור חלופי זמני לקשישים בני 80 ומעלה, וכן לאדם המרותק לביתו באופן קבוע, לתקופת ביצוע העבודות בבניין

הסדרים 2023 – הורדת גיל הקשיש
בתמ"א 38 חיזוק ועיבוי ל-75 (בדומה לפינוי בינוי)
וחלופות החובה לקשיש יחלו גם על הריסה ובנייה





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) התשס"ח-2008



חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)

החוק קובע את שיעור בעלי הנכסים הנדרש לקבלת החלטה לגבי ביצוע עבודות בבית משותף לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה במסגרת פרויקטים של תמ"א 38:



הסדרים 2023 –
הורדת הרוב ל-67%

בבנין בו 6+ דירות, יחול הכלל של ריבוי דירות לעניין חישוב הרוב הדרוש



חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)

עיקרי החוק:

חובת הודעה
על חתימת
עסקה ראשונה

היזם מחויב להודיע לדיירים על
חתימת עסקה ראשונה

מידע זה יאפשר להם לבחון אם היזם
עמד בחובותיו לפני מועד זה ואחריו

סמכות
לממונה
לעניין פניות
דיירים

לממונה סמכות לקבוע כי
עסקה בטלה אם בעל דירה
חתם בעקבות התנהלות של
"החתמה פוגענית"

החתמה פוגענית =
אי ידיעת השפה, לחץ בלתי
סביר, מידע כוזב, ניצול
מוגבלות של בעלי הדירה

חובת עריכת כינוס
לבעלי הדירות
ומסירת עיקר
ההצעה

טרם חתימה על עסקה ראשונה, יזם
חייב לערוך כינוס דיירים ולמסור לבעלי
הדירות מראש מסמך עיקרי העסקה
לפחות שבועיים לפני ההחתמה

הפרת הוראה זו, כאשר טרם חתמו
40% מבעלי הדירות, רשאים רוב בעלי
הדירות להחליט על ביטול העסקה



עיקרי החוק:

קביעת צורתה ותוכנה של עסקה

תקנות לצורתה ותוכנה של עסקה צפויות להיקבע במהלך 2023

הפרת חלק מהוראות אלה משמעותה תהא כי העסקה בטלה

אישור שנתנה הממונה כי העסקה בטלה במקרה זה יהווה ראיה מספקת לרשם המקרקעין לצורך ביטול רישום הערת אזהרה

חובת גילוי ושקיפות

מי שפועל מטעם יזם (לרבות עובד) או מקבל תמורה מיזם ומי ששכרו תלוי בקיומה של עסקה לפי תכנית החיזוק **חייב לגלות זאת לבעלי הדירות**

על מנת להבטיח שוויון בתמורות לבעלי הדירות, מחויב כל אחד מאלו לדווח לבעלי הדירות אם ניתנה תמורה שונה לדיירים מסוימים

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)

■ לאחר שהתקבלה החלטת הוועדה המקומית לאשר היתר בנייה בתנאים, רשאים רוב בעלי הדירות בבית משותף לפנות למפקח על המקרקעין בתביעה לאשר ביצוע

עבודות

■ המפקח רשאי למנות עו"ד או רו"ח שיתקשר בעסקה במקום בעלי הדירות המסרבים וכן למנות שמאי פינוי ובינוי לבירור טענה בדבר כדאיות העסקה

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)

אוכלוסיות מיוחדות בהתחדשות בניינית – מפקח לא יאשר ביצוע עבודות במקרים הבאים (עילות לסירוב סביר):

הריסה ובנייה	חיזוק ועיבוי	
לא הוצעו לו חלופות כאמור בהסדר החל לעניין פינוי ובינוי	לא הוצעו לו מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות	קשיש
		אדם המרותק לביתו באופן קבוע
לא הוצעו לו מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, הכוללים התאמות, ככל שהיו בדירתו או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים	לא הוצעו לו מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, הכוללים התאמות, ככל שהיו בדירתו או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים	אדם עם מוגבלות
חל	חל	עילות לסירוב סביר מחוק פינוי ובינוי



"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה מלאו לו 80 שנים. הסדרים 2023 – הורדת גיל הקשיש ל-75

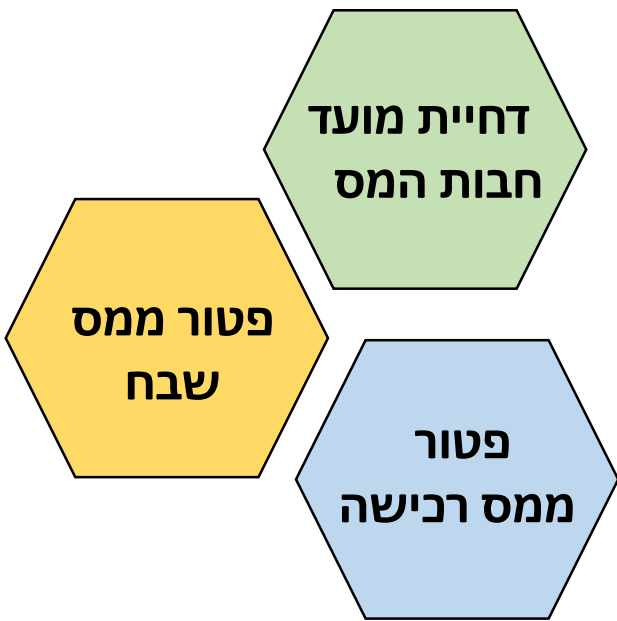


הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 פרק חמישי 4 ו-5



חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)



- החוק קובע תנאים למתן פטור ממיסי מקרקעין לדירה חדשה/מחודשת כנגד דירה קיימת בעסקת פינוי-בינוי (פרק חמישי 4) ובמיזמי תמ"א 38 (פרק חמישי 5)

- החלת ההטבות על ריבוי דירות לאדם:

- פינוי בינוי – ללא הגבלה

- תמ"א 38 – חיזוק ועיבוי: ללא מגבלה


הריסה ובנייה: 2 דירות. (בפריפריה חברתית – תמורה 2 דירות ; ללא הגבלה בפריפריה גאוגרפית)

- החלת הטבות המס לקשישים בגין החלופות השונות הניתנות להם בהתאם לחוק עידוד מיזמי פינוי בינוי

הסדרים 2023 – קשיש, לרבות נזקק לשרותי סיעוד



חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)

- פינוי בינוי – עסקת מכר מלא
- תקרת שווי התמורה המזכה בפטור ממס (הגבוהה מבין):
 - דירה חדשה בשטח של עד 120 מ"ר או שווי 150% מהדירה הישנה או שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, או דירה ששטחה גדול ב- 50% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר;
- לתקרת השווי **מתווספים** תשלום עבור דמי שכירות ולכיסוי הוצאות הכרוכות בפרויקט שהיזם נושא בהן (הובלה; תחזוקה בדירות החדשות וכד')
- הפטורים חלים גם - יתרת שווי במזומן; דירת תמורה מחוץ למתחם; דירות מקור גדולות; פטור לדירה+ חנות; 2 דירות תמורה קטנות; מעבר לבית אבות;  הסדרים 2023 – מזומן - רק לקשיש ובעל דירה אחת. 2 דירות תמורה קטנות – פריפריה חברתית, גיאוגרפית, קשישים ויורשים



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) התשע"ז-2017



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
א.ג.ג.

**הנדון: פרויקט בינוי פינוי קהילתי רחוב [Redacted]
אישור עקרוני לביצוע והוצאת הפרויקט**

אנו התחננים מטה מבקשים כי תקדם את הפרויקט עם עדייית [Redacted] ואנו העדנות למיניהם ואנו כל רשות אחרת ולאורך כך אנו החיים:
שם: _____ נושא ת.ז: _____
שם: _____ נושא ת.ז: _____
בעלי הזכויות בדירה ה[Redacted] מס' דירה מס': _____
מס' טלפון: _____ מס' נייד: _____ מויל: _____@

מאשרים ומסכימים כי תחיי רשאים למעיל בשמנו לצורך קידום הפרויקט בכל הפעולות הבאות:
1. לפעול, להגיש ולבדוק את המסמכים הקשורים לפרויקט או שידרשו, לשם קידום הפרויקט ואו להגיש כל מסמך ואו לזו מפע במני הרשויות בעניין הפרויקט לרבות להגיש כל בקשה לרשויות וועדות התוכנון למיניהם וכן לשתף את אנשי המקצוע הנדרשים לפרויקט וקבלנים לכיצוע הפרויקט אשר יתניינו לכל האמור להלן.

תוספת 22 מ"ר נטו

2. למען הסר ספק בגין כל תמורה טרחה מטעמנו אליכם ואו לכל תשלום ואו מיסים למיניהם לרבות, כל תשלום לעו"ד.

3. אנו נקבל בנוסף לשטח הדירה שלנו, כמי שיש לנו כיום, שטח נוסף של **22 מ"ר נוספים נטו** שטח דירה, ומרמסת שמש כ 8 מ"ר. בדירה החדשה שנקבל יהא **חדר בנטו (ממ"ד)**. כמו כן, אנו נקבל בנוסף חנייה צמודה לדירה שלנו שתירשם בטאבן. בנוסף ל[Redacted] זדש.

ליווי בנק הפועלים/לאומי

4. כל הפרויקט מלווה ומובטח על ידי בנק פועלים או לאומי ש[Redacted] הוא אחראי לפרויקט עד הסוף. מובהר בזאת כי מפרט דירה **הדיירים לא יופחתו** וירט דירות חקבלן שימכרו בפרויקט.

5. מוסכם כי במידה ויידרש לצאת מהדירה הרי שאנו נקבל דמי שכירות כפי המקובל במתחם לכל תקופת הבנייה, במידת ונדרש לצאלת מהדירה. כמו כן נקבל ערבות בנקאית בנובה מחיר הדירה החדשה שנקבל בעתיד, שתבטיח את קבלת הדירה וכן נקבל ערבות בנקאית שתבטיח את קבלת דמי השכירות. מובהר בזאת כי הדירות החדשות שהדיירים יקבלו לא יפחתו מדף

**10 אש"ח למוצרי חשמל
לדיירים הראשונים שיחתמו**

6. א. מסמך
ב. כל דיו
ג. ממח
ד. כל דיו
ה. כל דיו
ה. כל דיו אשר יחתום על החסכם הסומם [Redacted] מפרק הזמן שיינתן לדיירים יקבל בנוס של 10,000 ₪ לרכישת מוצרי חשמל למיניהם. דיו אשר לא יצטרף במועד לא יקבל את ההטבה הנ"ל.

7. א. מסמך
ב. כל דיו
ג. ממח
ד. כל דיו
ה. כל דיו
ה. כל דיו אשר יחתום על החסכם הסומם [Redacted] מפרק הזמן שיינתן לדיירים יקבל בנוס של 10,000 ₪ לרכישת מוצרי חשמל למיניהם. דיו אשר לא יצטרף במועד לא יקבל את ההטבה הנ"ל.

8. כמו כן אנו מתחייבים לא להיקשר עם אף גורם יזמי / ייחולי אחר בכל הקשור בפרויקט בכל התקופה הנ"ל. אנו נקבל בהמשך החסכם ממורט על פי העקרונות הנ"ל ועל פי דוגמת מפרט המצ"ב לדוגמא.
ולראיה באנו על החתום:

חתימה _____ חתימה _____
[Redacted]
[Redacted]

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)

הגבלת תקופת ה"כבילה" למארגן,
בהתאם לעמידה ב"אבני דרך"

קביעת הוראות לעניין הסכם ארגון

קביעת חובות שיחולו על מארגני
עסקאות בלוחות זמנים מוגדרים

"מאכר"



מארגן

מארגן - אדם הפועל לארגון בעלי דירות כשלב ראשון לקראת חתימה על עסקת התחדשות עירונית עם יזם, תוך חיוב בעל הדירה שלא לנהל משא ומתן או להתקשר עם מארגן אחר ללא הסכמתו

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)

מייצר הבחנה בין "הסכם לארגון עסקה" ובין "עסקה מלאה"

עסקה מלאה



חוזה בין יזם לבין בעל דירה אשר על פיו מתחייב בעל הדירה למכור ליזם את זכויותו או את חלקו, לצורך הליך של פינוי ובינוי או תמ"א 38 ושכולל, בין השאר, את כל אלה:

1. העקרונות לקביעת התמורה.
2. הבטוחות שמוצעות על ידי היזם.
3. המועדים לקידום הפרויקט.
4. פרטים על הגורם שיבצע את הבנייה, כולל ניסיונו המקצועי.

הסכם לארגון עסקה



הסכם שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקה:

1. הוא אינו עסקת פינוי ובינוי או תמ"א 38 (לפי העניין).
2. התחייבות של בעל הדירה למארגן לבלעדיות לתקופה מוגבלת.
3. פעולות ולוחות זמנים קצובים להליך הארגון.

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)

אפשרות לפנות לממונה על פניות דיירים

ניתן לפנות לממונה
בטענות כנגד מארגן
ולבקש אישור בדבר
פקיעת הסכם ארגון

הסדרים 2023 - אישור הממונה בדבר
פקיעה יהווה ראייה מספקת לרשם
המקרקעין לצורך ביטול רישום הערת
אזהרה



פקיעת תוקף הסכם הארגון

הסכם ארגון מקנה למארגן
בלעדיות לתקופה מוגבלת

אם המארגן אינו עומד
בלוחות הזמנים הקבועים
בחוק ובמטלות, **יפקע**
תוקף ההסכם

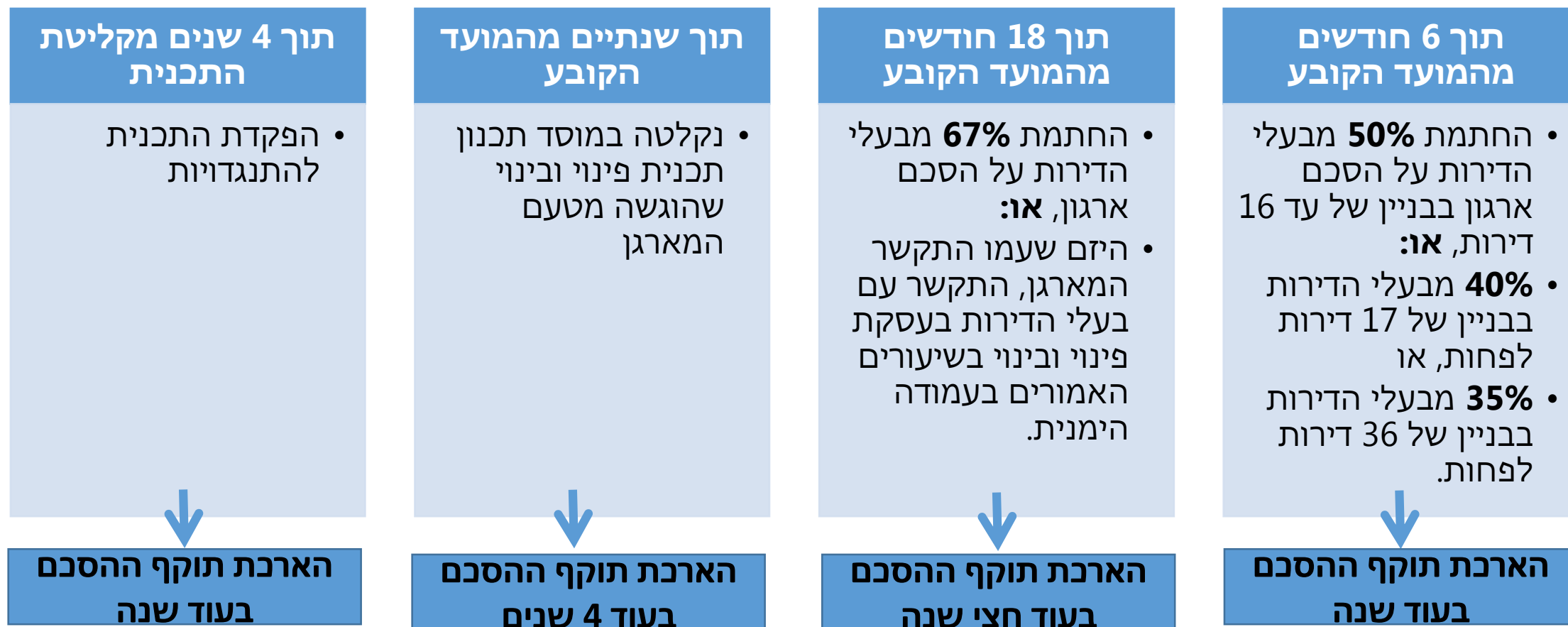
קביעת חובות המארגן

חובת עריכת כנס דיירים
לפני חתימה, חובת גילוי
נאות, חובה לפעול לטובת
בעלי הדירות בנאמנות,
בהגינות וזהירות, חובת
שמירת סודיות

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)

מועדים לפקיעת הסכם ארגון לפרויקט פינני-בינוי

כל הפעולות והזמנים הם ע"פ - "המועד הקובע" - מועד חתימת הדייר הראשון על הסכם הארגון





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975

מתחמי פינוי בינוי – הוראות מיוחדות



- חוק המע"מ מסתמך על ההגדרות של חוק מיסוי מקרקעין
- על שירותי הבנייה של היזם עבור בעלי הדירות יחול מע"מ בשיעור **אפס** בעסקאות של התחדשות עירונית בפינוי-בינוי ובתמ"א 38

הסדרים 2023 – פינוי בינוי - מע"מ 0 יחול גם על התחדשות יחידה עסקית המצויה בבנייה רוויה (שטחי המסחר לא יותר מ-25% בבנין) באזורים שהם פריפריה גאוגרפית ופריפריה חברתית





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

תודה על ההקשבה