



## עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

### נספח א' - מדיניות קרן תחזוקה בהתחדשות עירונית

עורך המסמך: מתן שפירא, ראש מינהלת התחדשות עירונית יבנה

#### **רקע:**

בעיר יבנה מקודמים מתחמי פינוי – בינוי בהיקפים משמעותיים ולהם השפעה ישירה על הוצאות התחזוקה הצפויות לתושבים המתגוררים בשכונות אלו (להלן: "התושבים הוותיקים") לעת יתאכלסו בבניינים החדשים, בהם הבינוי החדש הינו בעל מאפיינים שונים בתכלית מאופי הבינוי במצב הקיים. בינוי זה מחייב עלויות תחזוקה גבוהות, באופן משמעותי, מהעלויות להן היו רגילים בעלי הדירות בבנייני הקיים. לאור זאת, נמצא שיש מקום להקל על בעלי הדירות הקיימים, אשר יגורו במיזם החדש, באמצעות השתתפות בהוצאות התחזוקה.

בשנת 2016 חוקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, במסגרתו נקבע (סעיף 19), בין היתר, כי דייר שהגיע לגיל פרישה ומקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, וזוהי דירתו היחידה, לא יהיה חייב בתשלום דמי ועד בסכום העולה על הסכום ששילם בדירתו הישנה וזאת לתקופה של חמש שנים. במקרה כזה היזם נדרש ע"י רשות המסים להעמיד כספים במסגרת קרן תחזוקה הונית עבור עלויות אחזקה בבניין החדש והיזם אינו נדרש במס שבח על הקרן. הנ"ל גם רלבנטי לדיירי הדיור הציבורי (עמידר, חלמיש וכו'), אך במקרה זה היזם מעביר את הפרשי התשלום למשרד השיכון וזה מתחשב עם הדייר באמצעות החברה המשכנת.

הקלות אלו אינן מספיקות ורחוקות מלהיטיב עם כל בעלי הדירות המתגוררים במתחמי פינוי-בינוי. משכך, פועלת עיריית יבנה לקביעת מדיניות סדורה בדבר חובת הקמתה של קרן לכיסוי הוצאות תחזוקה ע"י היזם/חברה אשר מקדמים את הפרויקט וכתנאי להגשת היתר בניה ואכלוס, כפי שיפורט להלן. בחודש אוקי' 2021 פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מסמך המלצות למנגנון מימון עלויות תחזוקה לבעלי דירות ממשיכים בפרויקטים של התחדשות עירונית, המציע אופן פעולה ראוי להתמודדות עם אתגר זה.

הכרה בצורך זה אף מקבלת ביטוי בתקן מס' 21.1 אשר אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין בחודש יוני 2022 וקובע לעניין זה כי היקף ההשתתפות יקבע בהתאם להשפעתו על היקפי הבנייה ובהתחשב בהסכם בין בעלי הדירות ליזם, ככל שקיים. השתתפות בתחזוקה תהיה לתקופה שתקבע במו"מ בין בעלי הדירות ליזם והיא תחושב, בתקן זה, לפי הפרש דמי הניהול בבניין החדש (לדירות התושבים הוותיקים) לעומת עלות ועד הבית בבניין הקיים, לתקופה של בין 5-10 שנים, כפול מקדם 0.8 (המביא בחשבון את העובדה שלא כל בעלי הדירות הקיימות יתגוררו בדירות החדשות).

עוד נקבע בתקן כי חוות הדעת שנערכת לפי תקן 21.1, לאחר שנבדקה ואושרה ע"י שמאי מטעם מוסד התכנון, תפורסם עם מסמכי התכנית בשלב ההפקדה של תכנית פינוי-בינוי.

מובא לידיעת התושבים כי עבור שירותי הנאמנות, יהיה הנאמן זכאי לשכר טרחה. נכון להיום, התעריפים המקובלים ע"י לשכת עוה"ד מפורסמים במסגרת החלטה מס' 46 של ועדת האתיקה מיום 17.05.2012. מומלץ להשתמש בשירותיו של נאמן על אף העלויות הכרוכות בכך, נוכח חשיבותם של כספי הקרן להבטחת איכות תחזוקת הבניין לאורך זמן.

#### **המדיניות העירונית:**

1. בפרויקטים למימוש בהתאם לתכניות פינוי- בינוי בעיר תוקם ע"י היזם קרן הונית לצורך מימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים.





## עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

2. המדיניות מבוססת על הנחת תשלום אחיד בין דירות התמורה לדיירים הוותיקים, אשר נפוצה בישראל. ככל וייקבע ע"י התושבים בתקנון הבית המשותף מנגנון שונה לחלוקת הוצ' הבניין, מנגנון זה יוטמע בקרן ההונית וישמש בסיס לחלוקה בין התושבים.
3. הקרן תנוהל באמצעות חשבון נאמנות שיפתח וינהל ע"י אחד מהבנקים המוכרים בישראל.
4. היזם יחתום על כתב התחייבות להקמת קרן התחזוקה בהתאם לנוסח שיאושר ע"י הלשכה המשפטית של העירייה. חתימה על כתב ההתחייבות תהווה תנאי להפקדת התכנית.
5. הקמת הקרן בפועל תהווה תנאי למתן היתר בניה ראשון בפרויקט.
6. העברת מלוא כספי הקרן ההונית לחשבון הנאמנות תהווה תנאי למתן אישור אכלוס ראשון בפרויקט.
7. סכום ההפקדה לקרן ההונית יחושב לפי עלות האחזקה הצפויה בבניין החדש (ר' פירוט להלן) בהפחתת תשלום ועד בית בבניין הישן<sup>1</sup> \* מספר בעלי הדירות הוותיקים במתחם (100% מבעלי הדירות הוותיקים) \* 5 שנים.
- יוער, כי ככל וייקבע במו"מ בין היזם/קבלן לבין התושבים הוותיקים תנאים מיטיבים ביחס למדיניות זו, הרי שתנאים אלו יגברו על המדיניות העירונית, אשר מהווה את הרף המינימלי ההכרחי בעניין זה.
8. גובה סכום ההפקדה יקבע ע"י הרשות המקומית ויתעדכן מעת לעת לפי קביעתה.

### עלויות<sup>2</sup> אחזקה צפויות לתשלום בהתאם לגובה הבניין<sup>3</sup>:

- בניין עד 8 קומות – 400 ₪ ולאחר קיזוז עלויות הבניין הישן – 350 ₪.
- בניין מעל 8 קומות – 500 ₪ ולאחר קיזוז עלויות הבניין הישן – 450 ₪.

### תפעול כספי הקרן:

1. כל הכספים שיופקדו/או יצטברו ברן ההונית/או בחשבון הנאמנות ישמשו אך ורק לצרכי הבטחת תשלום הפרש עלויות התחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף עבור הדיירים הוותיקים שישובו להתגורר בדירות החדשות בפרויקט.
2. השתתפות הקרן ההונית בתשלומים כאמור לעיל מיועדת ומוענקת לבעלי הדירות הוותיקים שישובו להתגורר בדירות החדשות באופן פרסונלי ואינן משויכות ליחידות עצמן. על כן, ככל שמי מבעלי הדירות הוותיקות יחליט שלא להתגורר בבניין החדש, או לחלופין יחליט למכור / להשכיר את דירתו החדשה, לא יוכל שינוי בסכום הקרן שיופקד בחשבון הנאמנות, וזה ישמש את כל יתר בעלי הדירות הוותיקות שכן יחליטו להתגורר בבניין החדש בפועל.
3. הנחיות לחשבון הנאמנות יינתנו אחת לרבעון ע"י נציגות נבחרת של בעלי הדירות הוותיקות שישובו להתגורר בבניינים החדשים בלבד, אשר תפעל למינוי, ככל וניתן, נציג אחד מכל בניין חדש (להלן: "נציגות בעלי הדירות הוותיקים"). נציגות זו תבחר ע"י בעלי הדירות הוותיקות שישובו להתגורר בבניינים החדשים בהתאם להוראות חוק המקרקעין לבחירת נציגות בניין. נציגות בעלי הדירות הוותיקות תהיה רשאית לבחור נאמן, עורך-דין או רואה חשבון, שיהיה אחראי ליתן הנחיות בחשבון הנאמנות לשחרור כספים בשם הנציגות.
4. הנאמן יעביר מקרן התחזוקה, עבור כל דייר ממשיך המתגורר בבניין החדש, סכום השתתפות בגובה הפרש בין עלות ועד הבית בבניין הישן לבין עלות האחזקה העדכנית, במועדי תשלום דמי הניהול והתחזוקה שנקבעו לכלל הדיירים, וזאת באמצעות הוראת קבע לחשבון ועד הבית.
5. בחלוף תקופת התשלום בהתאם להוראות לעיל, יופסקו תשלומי הסיוע לבעלי הדירות הוותיקות, וככל ובמועד זה יוותרו כספים בחשבון הנאמנות, אזי כספים אלה יחולקו בין הבניינים בפרויקט,

<sup>1</sup> מוערך ב-50 ₪ לחודש

<sup>2</sup> אומדני עלויות אחזקה מתוך דו"ח "תחזוקת מבנים גבוהים בישראל" שפורסם ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בדצמ' 2017 ומתוך סקירת מדיניות תחזוקה אשר מקודמות בעיריות שונות בארץ

<sup>3</sup> מספר הקומות אינו כולל קומת קרקע וקומת גג





## עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

ביחס התואם למספר הדירות הוותיקות בכל בנין, וישמש לטובת אחזקת שבר ותחזוקה ארוכת טווח של כל בנין בהתאם לאישור הנציגות בכל בנין.  
6. הוראת מעבר: מדיניות זו לא תחול רטרואקטיבית על תכניות מפורטות אשר אושרו להפקדה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

תחשיב להמחשה – 100 דיירים וותיקים בבנין עד 8 קומות לתקופה של 5 שנים:

תיאור	יח"ד / %
מספר דיירים ותיקים	100
שיעור זכאים לקרן תחזוקה	100%
סה"כ דיירים זכאים	100
תשלום נוכחי לועד	₪ 50
תשלום צפוי לתחזוקה	₪ 400
<b>הפרש עלות תשלום תחזוקה</b>	<b>₪ 350</b>
סה"כ הוצאה שנתית	₪ 420,000
<b>סה"כ הוצאה ל-5 שנים</b>	<b>₪ 2,100,000</b>

70

יבנה-קהילה  
מעולה בשפה



מינהלת התחדשות עירונית, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9425662

דוא"ל: [minhelet@yavne.muni.il](mailto:minhelet@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.muni.il](http://www.yavne.muni.il)