

זכויות לאזרחים ותיקים בפינוי-בינוי ותמ"א 38/2 הריסה ובניה

בתהליך פינוי-בינוי ותמ"א 38/2 זכאים בעלי דירה שהם אזרחים ותיקים לקבל תמורה שונה מהתמורה שמקבלים יתר בעלי הדירות בבניין.

שימו לב: בתהליך פינוי-בינוי החובה להציע את חלופות התמורה הבאות לרוב אינה חלה במקרים שבהם חתם אחד מבעלי הדירות על עסקה לפני 29.10.2018, ובתמ"א 38/2 הזכויות חלות בתנאי שנכון ליום 1.7.23 נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-80 אחוז מבעלי הדירות בבניין ואותו אזרח ותיק טרם חתם על העסקה.

בעלי דירה קשישים שגילם 70 ומעלה זכאים 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 ההסכם (לא במועד החתימה שלו עצמו על ההסכם).
2. בעלי הדירה מתגוררים בדירה והתגוררו בה לפחות שנתיים לפני חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על ההסכם.

אפשרות ראשונה

- מגורים מחוץ לכפריקט לפי בחירת בעל הדירה הקשיש:
- מעבר לדיר מוגן, ותוספת תשלומים אם שווי הדירה הישנה עולה על עלות המגורים בדיר המוגן.
- רכישת דירה אחרת במקום הדירה הקיימת.
- 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 הפרש.



הערה: במקרה שנחתמה עסקה ראשונה בבניין לפני 29.10.2018 ובנוסף עד המועד הזה נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבניין, ישנה חובה להציע את החלופות.

קבלת קהל: א'-ג', ד'-ה' 08:00-16:30 | ב' 08:00-18:30

רחוב התנאים 1, טל' ליצירת קשר: 08-9425662, נייד: 050-7898023

מייל: minhelet@yavne.muni.il

בעלי דירה קשישים שגילם 75 ומעלה זכאים לבחור באחת מבין שלוש האפשרויות שתוצענה להם למגורים מחוץ לפרויקט, אם עמדו בשני תנאים מצטברים:

1. לבעלי הדירה מלאו 75 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על ההסכם (לא במועד החתימה שלו עצמו על ההסכם).
2. בעלי הדירה מתגוררים בדירה והתגוררו בה לפחות שנתיים לפני חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על ההסכם.

אפשרות ראשונה

- היזם ייתן לבעל הדירה את מלוא שווי דירת התמורה במזומן. בעל הדירה יהיו מחוייבים להשתמש במרבית הכסף לרכישת דירה אחרת תוך שנה



אפשרות שניה

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



אפשרות שלישית

- מעבר לדיור מוגן או בית אבות.



** בנוסף לחלופות לעיל, היזן רשאי (אך לא חייב) להציע גם חלופות של מגורים בתוך הפרויקט: שתי דירות קטנות בשווי כולל הדומה לדירת התמורה, או דירת תמורה

מקבלי גמלת סיעוד בדרגה 5-6 (על פי הגדרות הביטוח הלאומי) בפינוי בינוי ותמ"א 38/2 זכאים לקבל את אותן זכויות בדומה לאזרחים ותיקים בגיל 75 ומעלה, בתנאי שנכון ליום 1.6.2023 מקבל הגמלה טרם חתם על העסקה וחתמו לא יותר מ-30% מבעלי הדירות על העסקה.

דגשים חשובים כלליים עבור 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:

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 - 2005

קבלת קהל: א'-ג', ד'-ה' 08:00-16:30 | ב' 08:00-18:30

רחוב התנאים 1, טל' ליצירת קשר: 08-9425662, נייד: 050-7898023

מייל: minhelet@yavne.muni.il