

עדכוני חקיקה ופסיקה בהתחדשות עירונית הלכה למעשה



עו"ד אפרת ידידיה-שחור

JDS | י.ד. שחור
עורכי דין

מרצה: עו"ד אפרת ידידיה – שחור

י.ד. שחור משרד עו"ד

סוגי עסקאות:

1. פינוי בינוי - עסקת מכר מלא.

2. תמ"א 38/1 או תמ"א 38/2 – עסקת מכר זכויות חלקי (קומבינציה).

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

 י.ד.שחור
עורכי דין

פינוי בינוי

מהו אחוז ההסכמה הנדרש?

על פי סעיף 1 חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (לשעבר חוק פינוי בינוי (פיצויים) תשס"ו-2006) נדרש "רוב מיוחס מבעלי הדירות"

מיהו בעלים?

בעלים רשום, חוכר, חוכר משנה לדורות (מעל 25 שנה) או מי שזכאי להירשם כאמור כבעל הזכויות לעיל.

תיקון 6 לחוק קובע מהו רוב המיוחס? **התקיימות 4 התנאים במצטבר:**

1. בעלות של 80% מכלל הדירות במתחם.
2. מחזיקים ב 75% מהזכויות ברכוש המשותף במתחם.
3. הבעלים של 2/3 מהדירות בכל בית משותף במתחם. (בבנין עד 4-5 דירות - בתנאי שיש יותר מ-2 בעלי דירות)
4. המחזיקים ב 2/3 מהרכוש המשותף בכל בית משותף במתחם.

*סעיף 4 לחוק: לצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות המסכים לעסקת הפינוי בינוי בבית משותף שבו 6 דירות או יותר, ייחשבו הדירות של מי שבבעלותו יותר משלושים אחוזים מהדירות בבית המשותף כדייר אחת בלבד.

עו"ד אפרת ידידיה - שחור

JDS

י.ד.שחור
עורכי דין

פינוי בינוי:

מהי הזכות הנמכרת הפטורה על פי חוק ?

• סעיף 49 י"ט (א) לפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963:

"יחידת מגורים" – דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים לרבות למגורי המחזיק בה ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני מתן צו ההכרזה על המתחם לפי סעיף 14 או 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (בפרק זה – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית), לפי הענין.

• יחידה אחרת" – מבנה או חלק ממבנה שאינו יחידת מגורים, המשמש את בעל הזכויות בו, לרבות כשהוא משמש את המחזיק בו, ואשר שימש כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני מתן צו ההכרזה על המתחם לפי סעיף 14 או 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לפי הענין.

סעיף 49 כ"ב (א)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, קובע תנאים נוספים:

• שיעור זכותו של המוכר ביחידה החילופית לא יפחת משיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת.

• לא הועברה יחידה לקרוב בפטור בתקופה של 24 חודשים שלפני ההסכם למכירה.

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

JDS

י.ד.שחור
עורכי דין

פינוי בינוי – פטור ממס

- המועד הקובע לבחינת זכאות לפטור הוא מועד החתימה על ההסכם ולא המועד שההסכם ייצא לפועל (מועד המכירה הנדחה). החלטת מיסוי 1239/18.
- להבדיל מעסקת תמ"א - הפטור בפינוי בינוי חל הן על דירה והן על מזומן – בגבולות תקרת השווי לזכאות לפטור בחוק*
(150% משווי היחידה הנמכרת בניכוי השווי של ז' הבניה הנוספות
או שווי דירת מגורים במתחם ששטחה 120 מ"ר
או שווי דירת מגורים במתחם ששטחה 150% משווי הדירה הנמכרת ולא יותר מ-200 מ"ר-לפי הגבוה)

זכאות לפטור – הלכה למעשה

1.1. כי הדירה אינה מהווה מלאי עסקי בעסקו של יחיד הבעלים (ככל שהינו עוסק).

1.2. כי לא קיבל לידיו את הזכויות ביחידתו הנוכחית מ"קרוב" בפטור ממס החל מהתקופה של 24 חודשים לפני חתימת הסכם זה ואילך, וכי היחידה שימשה למגורים למעלה משנתיים רצופות בטרם חתימת הסכם זה.

1.3. אין בבעלותו דירות נוספות ו/או חלק מהן בפרויקט מלבד הדירה המקורית. בן זוג וילד שטרם מלאו לו 18 ייחשב כבעלים אחד.

1.4. ידוע למוכרים כי אם ובמידה שהדירה הקיימת מהווה בידם מלאי עסקי ו/או התקבלה מ"קרוב" (כהגדרתו בחוק) בפטור ממס בתקופה של 24 חודשים לפני חתימת הסכם זה ע"י היזם, הם לא יהיו זכאים לפטור ממס שבח לפי פרק חמישי לחוק. רק במקרה כאמור יהא על המוכרים לנצל כל פטור אחר שהם זכאים לו, ככל שהם זכאים, והיה ויהיה חיוב במס כלשהו על אף ניצול כל פטור כאמור (ככל שיהיה) - יהיה עליהם לשאת בלעדית בתשלום כל מס כאמור.

עו"ד אפרת ידידיה - שחור

 י.ד. שחור
עורכי דין

פטור אישי

ומי שלא עומד בתנאים של הפטור ?? ינצל פטור אישי של דירת מגורים מזכה.

מהי דירת מגורים* ?

סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין(שבח ורכישה) תשכ"ג 1963:

"דירת מגורים" דירה או חלק מדירה שבנייתה הסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים **לפי טיבה**, למעט דירה המהווה מלאי עסקי.

מהם המבחנים על פיהם יקבע מהו נכס המיועד על פי טיבו לשימוש כמגורים ?

בעבר בתי המשפט נקטו בגישה אובייקטיבית, לפיה נכס יוגדר כדירה המיועדת למגורים על פי טיבה רק אם מבחינה פיזית הנכס מתאים למגורים. כלומר כאשר בנכס קיימים מתקנים בסיסיים הדרושים למגורים כגון מטבח, שירותים, חדר רחצה, מים וחשמל (**ע"א 668/82 כורש נ' מנהל מס שבח מקרקעין**) תחשב הדירה כמיועדת למגורים.

עו"ד אפרת ידידיה - שחור

י.ד.שחור
עורכי דין

פטור אישי - המשך

בו"ע 14-12-20028 מנו נ' מנהל מיסוי מקרקעין שניתן ביום 11.6.2018.
נבחנה השאלה האם נכס ששימש בעבר למגורים, ננטש ונזנח ומשכך כיום אינו ראוי למגורים, ייחשב "כדירה המיועדת למגורים לפי טיבה" ויזכה את המוכר בפטור המיוחל?
ובהחלטתו של בית המשפט בפסק הדין בחנו השופטים את "הדירה המיועדת למגורים לפי טיבה" גם במבחן הכדאיות הכלכלית.

בפס"ד של ו"ע 14-08-44579 גבאי ואח' נ' מדינת ישראל מיום 16.12.18 – נקבע בנוסף כי יש לבדוק את היעוד התכנוני.

(היינו לפי היתר ולא מבחן השימוש בפועל).

מהי דירת מגורים מזכה?

דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:

הדירה שימשה למגורים ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח.

הדירה שימשה למגורים בתקופה של ארבע שנים שקדמו למכירתה.

חריגים:

דירה אשר שימשה לפעולות חינוך, לרבות פעוטון, או דת, תקופה זו תחושב כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים.
- מניין התקופות יחל מיום 1/1/1998. (היום הקובע).

עו"ד אפרת ידידיה - שחור

 שחור למגורים
עורכי דין

פטור אישי – הלכה למעשה

1.5. המוכרים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור או ההקלה הדרושים לצורך כך וזאת לאחר בדיקת ואישור עוה"ד של המוכרים ובלבד שלא יטיל עליהם כל חבות כספית שהיא מעבר למוטל עליהם בהסכם זה, בכפוף לחתימת המוכרים על המסמכים הדרושים כאמור, היזם מצידו מתחייב לנקוט בכל הפעולות הדרושות מול רשויות המס לשם השגת הפטורים וכן מתחייב להקפיא ו/או לעכב כל הליך אם וככל שנפתח כנגד מי מהמוכרים בקשר עם שומות מס השבח ו/או בקשר עם תשלומי מיסים אחרים שהושתו על המוכרים, לרבות בדרך של העמדת ערובה ו/או כל בטוחה אחרת המותרת על פי כל רשות.

1.6. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר, מאשר ומתחייב כי באם ירכוש דירה נוספת במקרקעין, בטרם התקיימות התנאים המתלים ודיווח עסקה זו למיסוי מקרקעיו ובגין האמור יחול מס שבח ו/או מע"מ ו/או כל מס אחר, אזי יחול כל תשלום כאמור על יחיד הבעלים שרכש את הדירה הנוספת וישולם באחריותו ועל חשבונו במועד שיידרש על ידי רשויות המס ובכל מקרה במועד שלא יגרום לעיכוב כלשהו בקיום התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם.

עו"ד אפרת ידידיה - שחור



פינוי בינוי - דיירים סרבנים:

מי הם הסרבנים וסיבותיהם:

1. **קשישים:** חוששים ממעבר דירה.
2. **דיירים ללא ייצוג:** חוסר הבנה בחוזה המורכב.
3. **סחטנים** – "לי מגיע יותר" / דרישות לא ריאליות.
4. **דיירים ללא אמצעים:** חוששים מתשלומי ועד בית, חשמל וארנונה גבוהים.

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

 י.ד.שחור
עורכי דין

פינוי בינוי תיקון 6 – הקלות לקשישים

החל 29/10/18 החוק מעניק הטבות/הקלות לקשיש בבית משותף. (קשיש הינו: בעל דירה או בן זוגו שגר דרך קבע).

סעיף 2(ב) (6) לחוק פינוי בינוי (עודד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006 קובע:

... סירוב להעברת זכויות כאמור בסעיף קטן (א) לא ייחשב כבלתי סביר, בין השאר, באחד מאלה:

בעל הדירה המסרב הוא קשיש המתגורר בדירה ולא הוצעה לו, לפחות אחת מהחלופות כמפורט להלן, **לפי בחירת היזם,**

נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה:

(א) מתן אפשרות לקשיש לבחור באחת מאלה:

(1) מעבר לבית הורים, לרבות בתוספת תשלומי איזון, בשווי דומה לשווי מהוון של דירת תמורה, ובלבד שמעבר כאמור

יתאפשר עד למועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפינוי ובינוי;

(2) רכישת דירה חלופית ששווייה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה שתימסר לקשיש עד למועד הפינוי של הדירה

שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפינוי ובינוי; מיקומה של דירה כאמור יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו של הקשיש **עודד אפרת ידידיה-שחור**

אם הקשיש ביקש זאת;

(3) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו,

לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפינוי ובינוי;



י.ד. שחור
עורכי דין

פינוי בינוי תיקון 6 – הקלות לקשישים

סעיף 2(ב) (6) לחוק פינוי בינוי (עדוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006 קובע:

(ב) שתי דירות ששוויין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה;

(ג) דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה;

כמו כן אפשרו לקשיש למכור את דירת התמורה לצד ג' או ליזם ובמקביל הורחבו הפטורים ממס שבח ורכישה לקשישים והורחב חיוב "0" מע"מ ליזם בעסקה מול הקשיש.

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

 י.ד.שחור
עורכי דין

פינוי בינוי - הקלות לקשישים – הלכה למעשה

ידוע לצדדים כי בהתאם להוראות החוק, על מנת למנוע סירוב סביר של קשיש, כהגדרתו להלן, על היזם לאפשר לקשיש לבחור באחת מהחלופות הבאות לפי שיקול דעת היזם.

(לעניין זה, יובהר כי, ככל שמדובר בקשיש אשר במועד חתימת עסקת פינוי בינוי הראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין 80 שנים, חובה על היזם להציע לו את החלופה הראשונה האמורה להלן על תתי סעיפיה והכל בהתאם לקבוע בהוראות החוק) היה ולמי מייחדי הבעלים ו/או בן זוגו מלאו 75 שנים במועד שבו נחתמה עסקת הפינוי בינוי הראשונה, (להלן: "קשיש") והוא ו/או בן זוגו התגורר בדירה הנוכחית לפחות שנתיים לפני הגיעו לגיל 75 אזי מבלי לגרוע מזכותו לקבלת התמורה כהגדרתה בסעיף _____ לעיל, הוא יהיה זכאי לבחור לפי החלטת היזם, אחת מבין שלוש האופציות הבאות:

1. מעבר לבית הורים (כולל תשלומי איזון) בשווי דומה לשוויה המהוון של דירת התמורה ובלבד שמעבר יתאפשר עד למועד הפינוי.

או

רכישת דירה חלופית עד למועד הפינוי (ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת התמורה).

או

קבלת כסף (בשווי מהוון של דירת התמורה) לרכישת דירה עד למועד הפינוי.

2. קבלת שתי דירות בשווי דירת התמורה.

3. קבלת דירה קטנה יותר בתוספת כסף עד לשווי מצטבר של דירת התמורה.

עו"ד אפרת ידידיה - שחור

JDS

י.ד.שחור
עורכי דין

פינוי בינוי - הטבות שונות לבעלי דירה במתחם

תשלומי ארנונה:

החל מ - 1.1.19 נכנסו לתוקפם תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה) התשע"ט 2018, סעיפים 2+3 מקנים הנחה מדורגת, בדירה אחת, בעד השטח שהתווסף לדירה המקורית של עד חמש שנים בחיוב הארנונה בכפוף לתנאים הבאים:

• בעל זכות בדירה ומחזיק 3 שנים ברציפות לפני הריסתה.

• הכנסתו החודשית אינה עולה על הכנסה ממוצעת לפי מספר הנפשות המתגוררות בדירה .

סוגיה שטרם נבחנה: "בעל זכויות ומחזיק בדירה" – האם חל על מי שזכאי להירשם כבעלים, והאם חל על חוכרים .

הדגש: לא חל בתמ"א .

עו"ד אפרת ידידיה - שחור

JDS

י.ד.שחור
עורכי דין

פינוי בינוי – הנחה בארנונה- הלכה למעשה

ידוע לבעלים כי כל אחד מיחידי הבעלים אשר, החזיק / יחזיק בדירה הנוכחית 3 שנים ברציפות לפני הריסתה והכנסתו החודשית הממוצעת אינה עולה על ההכנסה הממוצעת לפי מספר הנפשות המתגוררות באותו נכס, יהיה זכאי להנחה בגין השטח שנוסף לדירתו הנוכחית בשעורים כדלקמן:

עד תום שנתיים החל מהמועד שבו ניתן להטיל ארנונה על הדירה הנחה של 100%
בשנה השלישית הנחה של -75%, בשנה הרביעית -50% ובחמישית 25%.

עו"ד אפרת ידידיה - שחור

י.ד.שחור
עורכי דין

במתחם

תשלומי קרן תחזוקה:

סעיף 19(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016

על אף האמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין....בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים ממועד שקיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה בסכום העולה על הסכום בו הוא השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף ובלבד שמתקיימים בו או בבן זוגו המתגורר עמו כל אלו:

• במועד שקיבל לחזקתו את דירת התמורה הוא הגיע גיל פרישה.

• דירתו היא דירתו היחידה.

• הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה .

• הדגש: ההנחה חלה גם בתמ"א !!

בהחלטת מיסוי 9093/18 נקבע כי סכומי הקרן הנ"ל לא יהוו חלק מתקרת הפטור ויסווגו כ"הוצאות כרוכות".

עו"ד אפרת ידידיה - שחור

י.ד.שחור
עורכי דין

קרן תחזוקה – הלכה למעשה

ידוע ליזם כי היה ומי מיחיד הבעלים ו/או בן זוגו המתגורר אתו, אשר הגיע לגיל פרישה במועד שקיבל לחזקתו את דירת התמורה

ודירת התמורה הינו דירתו היחידה וכן הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה יחולו ההוראות הבאות:

1. היזם יפקיד לפני מסירת הדירות החדשות, סכום כספי בסך _____ כולל מע"מ (להלן: "סכום הבסיס") בקרן מיוחדת שתנוהל ע"י עו"ד או חברת נאמנויות שישמשו כנאמן.
2. זהות הנאמן תקבע בהסכמת היזם ונציגות הדיירים.
3. סכום הבסיס יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, החל ממועד חתימת ההסכם ועד למועד ההפקדה בפועל (להלן: "כספי הקרן").
4. כספי הקרן שיצטברו לרבות פירותיהם, ישמשו אך ורק לצורך השתתפות בתשלום הוצאות ועד הבית/דמי הניהול של הרכוש המשותף עבור דיירים כאמור הממשיכים להתגורר בדירת התמורה וזאת לפרק זמן של עד 5 שנים ממועד המסירה (להלן: "תקופת הנאמנות").
5. ככל שדייר כאמור יפסיק להתגורר בדירת התמורה ויהיו דיירים נוספים הזכאים לדמי הקרן כאמור, לא יהיה זכאי היזם למשוך כספים מתוך חשבון הנאמנות אלא בתום תקופת הנאמנות.
6. מוסכם כי ככל שהוועדה המקומית או הרשות המקומית יקבעו הוראות הנוגעות להקמת קרן תחזוקה, אזי יגברו הוראות אלו על הוראות הסכם זה ויחולו בעניין קרן התחזוקה ההוראות האמורות ובלבד שאינן סותרות את הדין.

עו"ד אפרת נדיה - שחור

י.ד. שחור
עורכי דין

פינוי בינוי – סנקציות נגד הדייר הסרבן:

1. נקיטת הליכים משפטיים נגד סרבנים לאחר אישור תכנית מפורטת אף טרם אישורה של תכנית איחוד וחלוקה.*
2. נוסף סעד אכיפה - הורחבה הסנקציה מעבר לקביעת ביהמ"ש לפסוק פיצויים לשאר בעלי הדירות שחתמו על העסקה גם לאשר ביצוע העסקה ואף למנות עו"ד או רו"ח (שאיננו בעל דירה במקבץ) מוסמך להתקשר בעסקה.**
3. נקבעה האפשרות לנקוט בהליכי פינוי נגד דייר שמסרב לפנות את דירתו לבימ"ש שאישר את העסקה כאמור לעיל.***

* תיקון הגדרת "תוכנית מפורטת" בסעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006
** סעיף 2 (א) (2) לחוק
*** סעיף 5א. לחוק.

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

 י.ד.שחור
עורכי דין

הדייר הסרבן-הלכה למעשה :

תנאי מתלה ראשון : חתימת 100% מבעלי הדירות במתחם בתוך _____ חודשים מחתימת ראשון הבעלים. כמו כן, מוסכם כי במניין הזמנים לצורך קיום תנאי זה לא תימנה התקופה בה נוהלו הליכים כנגד בעלים סרבנים במתחם בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי. (לחילופין רוב מיוחס כתנאי מתלה ולשנות הוראות ההסכם בהתאמה).

עם חתימת הסכם זה חותמים המוכרים על יפוי כוח להגשת תביעה כנגד דייר סרבן . שימוש ביפוי הכוח ייעשה רק לאחר חתימת הרוב המיוחס וצרוף חתימתו של היזם ובהודעה מראש של _____ ימים.

היזם יישא בעלויות הייצוג והתביעה כנגד הדייר הסרבן.

למען הסדר הטוב, המוכרים מצהירים שידוע להם כי כתוצאה מהגשת התביעה כאמור על ידם כנגד הדייר הסרבן, יכול ותוגש נגדם תביעה שכנגד, והיזם מתחייב לנקוט באחריותו ועל חשבוננו בהליכים המשפטיים הנדרשים לשם הגנה על המוכרים, לרבות כל פיצוי שייקבע ביהמ"ש או המפקחת על המקרקעין כי על המוכרים לשלם. עוד מובהר כי תקופת הזמן בגין ניהול הליכים כנגד דייר סרבן כאמור, לא תבוא במניין הימים לקיום התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעיל, היה ומשך ניהול ההליכים כנגד הדייר הסרבן יעלה על _____ חודשים, ללא קבלת הכרעה סופית או אכיפת חתימתו של הדייר הסרבן להסכם זה, יהא היזם רשאי לבטל הסכם זה במתן הודעה בכתב בת 30 יום מראש, מבלי שהדבר יהווה הפרת הסכם זה ע"י היזם, והמוכרים יהיו מנועים מלבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד היזם בעניין זה.

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

פינוי בינוי – תיקון 6 לחוק

חובות היזם לדיירים טרום ההסכם

לאחר תיקון 6 לחוק כאמור חלה חובה על יזמים:

לערוך או להשתתף בכנס דיירים לפני חתימה על עסקת פינוי בינוי.

(סעיף 1א(א) לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006:
לפני חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית
המשותף או ישתתף בכינוס, שבו יאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות עמו, ויציג
את סוג העסקה המוצע על ידו.

לשלוח לדיירים, לפחות שבועיים, לפני חתימת העסקה הראשונה : עקרי הצעה +
פירוט בטחונות + ניסיון יזם.

סעיף 1א(ב) לחוק: לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה,
ימסור היזם לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצהרה שבו יפורט, בין
השאר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטחונות שהוא מציע לבעלי
הדירות וכן פרטים אודות נסיונו המקצועי).

יש לתת הודעה לכלל דיירי הבית המשותף על חתימת העסקה הראשונה + מסמכי
העסקה / העתק נאמן למקור לדייר שחתם.

(סעיף 1ב(א) + (ב) לחוק)

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

 י.ד. שחור
עורכי דין

פינוי בינוי – תיקון 6 לחוק

חובות היזם לדיירים טרום ההסכם - המשך

נחתמה עסקה לפני שהתמלאו אחד משני התנאים הנ"ל וכל עוד לא חתמו 40% מהדיירים, יכולים רוב בעלי הדירות בבית המשותף להודיע ליזם על ביטול העסקאות.

(סעיף 1 ג לחוק): נחתמה עסקת פינוי ובינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות בביה"מ או לפני שנמסר מסמך עיקרי ההצעה כאמור בסעיף 1א, רשאים רוב של בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד לא חתמו על עסקאות כאמור 40% צבעלי הדירות בבית המשותף. הוחלט על ביטול עסקאות כאמור, תימסר על כך הודעה ליזם בכתב ולא יראו את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה כמי שהפרו את התקשרותם עם היזם).

סעיף 5ב(א) לחוק פינוי בינוי: הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לקבוע כי עסקת פינוי ובינוי בטלה, אם מצא כי בעל דירה חתם על עסקת פינוי ובינוי בשפה שאינה ידועה לו, ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עקרי העסקה בשפה הידועה לו.

הדגש-סעיף 6(א)+(ב)+(ג) לחוק מחייבים "שקיפות והשוואת תמורות" ואפשרות לדייר לחזור בו מההסכמה שנתן לעסקת פינוי בינוי, אף לאחר חתימה.

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

JDS

י.ד.שחור
עורכי דין

תמ"א 38

חובות היזם לדיירים טרום ההסכם

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

5.ב. (א) בסעיף זה, "יזם" – כהגדרתו בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017.

(ב) לפני חתימה על עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור וימסור לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, **והכול כאמור בסעיף 1א לחוק פינוי ובינוי.**

(ג) נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, ימסור היזם הודעה על כך לכל בעלי הדירות בבית המשותף.

(ד) נחתמה עסקה לפי תכנית החיזוק, ימסור היזם לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.

(ה) נחתמה עסקה לפי תכנית החיזוק לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה כאמור בסעיף קטן (ב), רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, להחליט על ביטולה, כל עוד לא חתמו על העסקה 40% מבעלי הדירות בבית המשותף; הוחלט על ביטול העסקה כאמור, תימסר על כך הודעה ליזם בכתב, ולא יראו את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם.

(ו) **על כינוס, מסמך עיקרי הצעה והודעה על חתימת עסקה ראשונה לפי הוראות סעיף זה, יחולו ההוראות לפי סעיף 1ב(ג) לחוק פינוי ובינוי, בשינויים המחויבים.**

כינוס דיירים, הודעות, חתימה, השוואת תמורות- הלכה למעשה

הבעלים מצהיר כי השתתף בכנס הדיירים שנערך ביום _____ / ידוע לו שנערך כנס דיירים ביום _____ וכי נשלחו לו לפני למעלה מ-14 יום ממועד חתימתו, עקרי ההצעה לרבות פירוט הביטחונות שהיזם מחוייב לתת לבעלים. כמו כן הוא בדק ומודע לניסיון היזם ביזום פרויקטים לרבות בהתחדשות עירונית ובחר ביזם לבצע את הפרויקט כהגדרתו לעיל.

כמו כן הבעלים מאשר כי הוא חותם על חוזה זה בשפה הידועה לו, לחילופין מאשר הבעלים כי ב"כ הבעלים ו/או היזם הסבירו לו את עקרי ההצעה בשפה המובנת לו.

הדגש: חשיבות רבה בייצוג יזמים.

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

 י.ד.שחור
עורכי דין

פינוי בינוי - הדגשים

- הוראות חוק פינוי בינוי הינן קוגנטיות ואי אפשר להתנות עליהן שלא לטובת בעל דירה.
- תקן 21 - התייחסות לכך שבמועד חתימת הסכם זה, טרם התקבל אישור הועדה לתוכנית ולפיכך לא ניתן לקבל חו"ד שמאית מאושרת ע"י שמאי הועדה באשר לרווחיות הפרויקט.
הלכה למעשה - זכות היזם לבטל ההסכם –
מבלי שתהא לצד מן הצדדים טענה או תביעה כלפי משנהו במידה ויוצג דו"ח אפס בעריכת השמאי,
לפיו שיעור רווחיות הפרויקט נמוך מ - ___ יהיה זכאי היזם להודיע על ביטול ההסכם.

פינוי בינוי ותמ"א 38 - הדגשים

- יועצים בתמ"א ובפינוי בינוי: עו"ד דיירים, מפקח דיירים, שמאי (מאושר ע"י הבנק המלווה) ומודד (מוסכם).
הדגש-רשות המיסים קבעה ביולי 2018 כי יזם לא יוכל להזדכות על המע"מ ששילם לעוה"ד של הדיירים,
הלכה למעשה:

היזם יישא בשכר טרחת ב"כ הבעלים, בגין עריכת הסכם זה וביצוע הפעולות הנדרשות ממנו על פי הסכם שכה"ט המצורף כנספח __ להסכם זה. מובהר בזאת כי היזם מיוצג לכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה וביצועו וכן בכל עניין הכרוך בפרויקט ע"י עו"ד מטעמו, ב"כ היזם. אין בהשתתפות היזם בשכר טרחת ב"כ הבעלים כדי ליצור יחסי עו"ד-לקוח בין ב"כ הבעלים לבין היזם.
(**הדגש**-בהסכם שכר הטרחה יכלול סעיף לפיו ב"כ הדיירים יפעלו בנאמנות ובתום לב לטובת בעלי הדירות וייצגו את ענייניהם של בעלי הדירות, יתחייבו לייצג את הדיירים בלבד ולפעול בנאמנות לטובתם, תוך שמירת האינטרסים של כלל בעלי הדירות בפרוייקט זאת למרות ששכרם ישולם על ידי היזם).

היזם ישא בשכר טרחת המפקח מטעם הבעלים בגין בדיקת התוכניות/מפרטים וכיוצ"ב שירותים שייתן לבעלים בקשר להסכם זה בסך הקבוע בהסכם הפיקוח המצורף כנספח __ להסכם זה וכן בשכ"ט יועץ הביטוח מטעם הבעלים.
מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, היזם יישא בכל התשלומים למודד, לשמאי, ליועצים ו/או אדריכלים ומהנדסים שונים, יועצי תשתיות וחניות לרבות בגין יועצים לבעלי מקצוע שונים ו/או קבלן מבצע וקבלני משנה שיועסקו על ידו הם ועובדיהם השונים לצורך ביצוע הפרויקט, וכן בכל עלויות התכנון השונות, הביסוס, הבניה, הפתוח, התשלומים, האגרות והיטלים למיניהם.

עו"ד אפרת ידידיה - שחור

י.ד. שחור
עורכי דין

פינוי בינוי ותמ"א - הדגשים המשך

מכירת דירה ע"י הבעלים לאחר חתימת החוזה ולפני רישום משכנתא לבנק המלווה

ממועד חתימת הסכם זה ועד לתום...חודשים ממועד פרסום התוכנית למתן תוקף, ובלבד שהסכם זה עומד בתוקפו ולא בוטל כדין, מתחייבים המוכרים שלא למכור ולא להעביר את זכויותיהם בדירות הקיימות לצד אחר אלא בכפוף להתקיימות התנאי הבא:

במעמד וכתנאי להעברה ייכנס הנעבר לנעלי המוכר בכל דבר ועניין לרבות חתימת הנעבר על הסכם עם היזם בנוסח זהה להסכם זה או בכל נוסח דומה לשביעות רצון עוה"ד של היזם, ובכפוף להתחייבויות המוכרים בכתב לאמור ולחתימת הנעבר על יפויי כח בלתי חוזרים בנוסח נספחים.....

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי צד ג' אשר ייכנס בנעליהם של מי מהמוכרים יהא זכאי להסבת הערבות הבנקאית בלבד ולא יהא זכאי לקבלת דמי השכירות ו/או הסבת ערבות דמי השכירות (כהגדרתם מונחים אלו בהסכם זה לעיל).

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

י.ד.שחור
עורכי דין

פינוי בינוי ותמ"א - הדגשים המשך

• להסרת ספק מובהר בזאת, כי אם וככל שיחולו מיסים ו/או הוצאות מסוג כלשהו בגין העברת זכויות כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן על ידי מי מיחידי הבעלים (לדוגמא: במצב בו בשל העברת הזכויות בין לפני הודעת הפינוי ובין לאחריה ועד לקבלת טופס 4, לא יחול הפטור כאמור בסעיף 49כב.א) לחוק מיסוי מקרקעין ו/או בכל מצב שבו יוטל כל מס שהוא בין המוכר לקונה בעסקה כאמור וכל תשלום חובה (שהוא), כי אז תחול החובה על אותו יחיד בעלים המבצע העברה כאמור, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ולשלמם בעצמו, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה היטל השבחה, ככל שיחול, יחול על היזם בלבד אשר ידאג לשלמו ו/או לקבלת פטור בגינו, עם דרישת יחיד הבעלים המוכר, ומבלי שהדבר יעכב את ביצוע העברת הזכויות בדירה ע"ש הנעבר.

• הדגש:

מכירה דירה לצד ג', לאחר התקשרות עם היזם בעסקאות התחדשות עירונית. מעמד הדירה ממועד המכירה – זכות במקרקעין (בעל קרקע עם זכות לשירותי בניה = תשלום מס מלא ללא מסלול ליניארי או פטור). – אפשרות קלושה למכירה בשלב זב וכפופה בד"כ לאישור הבנק המלווה.

פינוי בינוי ותמ"א – הדגשים המשך

הגדלת משכנתאות קיימות

ככל שמאפשרים הגדלת משכנתא קיימת או לקיחת משכנתא לאחר חתימה מחד להתייחס למגבלת סכום. אך בכל מקרה רק לטובת מימון צרכים אישיים של יחיד הבעלים ולא לטובת מינוף לצורך רכישת נכס אחר ו/או הלוואה לטובת עסק.

הלכה למעשה:

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייבים המוכרים, כי החל מחתימת הסכם זה, ובכפוף להסרת המשכנתא על הדירה הקיימת כאמור, תישאר הדירה נקיה וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכון, משכנתא (ובכלל זה מתחייבים שלא להגדיל את הסכום שבגינו רשומה המניעה על הדירה הקיימת) וכן חופשיה מכל זכות צד ג' שהוא, למעט כאלה שמקורם ביזם, מובהר כי סעיף זה הינו סעיף יסודי.

על אף האמור לעיל, מובהר כי אך ורק במקרה של מכר הדירה הקיימת לנעבר, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, יהיה זכאי הנעבר לקחת משכנתא למימון רכישת הדירה הקיימת בסך של יעלה על 50% משווי הדירה הקיימת.

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

י.ד.שחור
עורכי דין

תמ"א 38 - מעמד דירת המגורים ומועד מכירה

תמ"א 38 - הקלה בקביעת מועד המכירה והחריג

דייר שלא ביקש פטור ספציפי לפי סעיף 49 לג או 49 לג1 ההקלה בדחיית יום המכירה אינה חלה עליו (עמדה מחמירה של הרשות).

דחיית יום המכירה לפי סעיף 49 לב(1).

תוצאה באותו פרויקט "ימי מכירה" שונים.

הדגש:

דייר שהינו בעלים של שתי דירות בבניינים שונים אשר חתמו על הסכם תמ"א 38/2. עמדת רשות המיסים לאשר פטור לכ"א מהדירות.

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

 י.ד.שחור
עורכי דין

תמ"א 38/1 הדייר המטפס

- בכפוף להמצאת חו"ד הנדסית מראש, הקובעת כי קיים הכרח להרוס את הקומה העליונה ולבנותה מחדש – יחול פטור.
- התוצאה באותו פרויקט ובאותו בניין תהיה מעין שילוב של תמ"א 38/1 + תמ"א 38/2.
- ככל שלא תינתן ראייה הנדסית, יראו בכך מכר מלא ורכישה מלאה.

עו"ד אפרת ידידיה-שחור



י.ד. שחור
עורכי דין

תמ"א 38 - הלכות חדשות בפסיקה

• פס"ד מזל כלב ואח' נגד בן אורי 1973 חברה לעבודות ציבוריות ובנין (ניתן בסוף 2018).

תמ"א 38/1 + מחסן להריסה ובניה מחודש.

עליון הפך את ההחלטה וקבע כי סמכות למפקחת לדון גם בפרויקט תמ"א 38 משולב (חיזוק והריסה), כמו כן לא נפגע עקרון השוויון (שוויון + בין שווים).

• פס"ד מ – 18.2.19 ברגר אלינו נ. וילסקר דנה, שניתן ע"י המפקחת על רישום המקרקעין בקשר לבית משותף מורכב – קבע:

1. כי תנאי הסף לבניה לפי חוק חיזוק, הינו קיומו של היתר או החלטה לאשר בקשה בתנאים, אינם חייבים להיות תואמים לתכנית החיזוק בלבד ואי מניעה כי יהיו תואמים לתוכניות תקפות אחרות.

2. כל עוד עומדים בתנאי סעיף 11 לחוק החיזוק – היינו, אין פגיעה בבעלים של דירה באגף אחר וכן ניתן לבצע חיזוק לכל מבנה בנפרד.

אין אפשרות לבעלי דירה באגף אחר לסכל חיזוק בטענה שאופיו של הבית ישתנה. אין זכות קנויה שהנוף הנשקף מהדירה יוותר תמיד כשהיה.

כמה אפשר לדחות מתן היתרים לעסקאות תמ"א 38 לטובת פינוי בינוי עתידי?

בערר 27/18 נירה ציפין נ' הועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א קבעה המועצה הארצית לתו"ב כי יש להימנע, ככל שניתן, ממצב שבו שאיפה להתחדשות עירונית בדרך של תכנית כוללנית, גורמת בפועל להקפאה ארוכה בהיתרי בניה.

עו"ד אפרת ידידיה-שחור



תודה על ההקשבה



אחרי

לפני

בהצלחה

עו"ד אפרת ידידיה-שחור

JDS | י.ד. שחור
עורכי דין