



## עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

שאלות תשובות- [חוק פינוי ובינוי \(עידוד מיזמי פינוי בינוי\) תשס"ו 2006](#). המידע המוצג מהווה מידע כללי ותמציתי בלבד הניתן כשירות לתושב ואנו מהווה תחליף ליעוץ משפטי.

### מהי עסקת פינוי בינוי?

חחה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פיו מתחייב בעל הדירה בבית המשותף למכור את זכויותיו בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו בהתאם לתכנית לפינוי ובינוי, ושכולל, בין השאר, את כל אלה:

- העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החחה.
- המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחחה.
- פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחחה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום.
- התחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החחה.
- לחחה יצורף ייפוי כוח מבעל הדירה ליזם או לעורך דין מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החחה

### מהו המועד הקובע?

המועד הקובע הוא "עסקת פינוי בינוי ראשונה". כלומר, עסקת פינוי בינוי ראשונה שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות בבית משותף, שלא קדמה לה עסקת פינוי ובינוי בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף.

### מה רוב מיוחס בעסקת פינוי בינוי?

80% מבעלי הדירות באותו מקבץ\* ולא פחות מ- 66% מכל בית משותף במקבץ. 75% לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. \*מקבץ- בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות על מנת להקים מבנה חדש בודד (דוגמה: אם על מנת להקים בניין חדש יש לפנות שני בניינים קיימים אזי שני הבניינים הקיימים מהווים מקבץ אחד)

### מה קורה אם יש אדם עם מספר נכסים בבית משותף?

בעת חישוב רוב מיוחס בבית משותף בן שש דירות או יותר ובו יותר מ-30% מהדירות בבעלות של אדם אחד המסכים לעסקת פינוי בינוי ייחשבו הדירות כדירה אחת.

### מהי תוכנית?

מסמך שקובע מה מותר ומה אסור לעשות בקרקע, ובאילו תנאים. תוכנית כוללת הוראות כתובות (תקנון) וברוב המקרים גם מפה (תשריט).





## עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

### מהי תכנית מפורטת?

תכנית הכוללת הוראות מפורטות ברמה ובהיקף המאפשרים מתן היתר בנייה. תכניות מפורטות מכונות גם "תכנית בניין עיר" תב"ע.

### מהי תכנית לפינוי בינוי?

תכנית מפורטת שמטרתה הריסת בית משותף והקמת בית משותף בשטח מתחם פינוי בינוי.

### מה זה היתר בנייה?

רישיון שבלעדיו אסור לבנות. את ההיתר מעניקה הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, לפי תוכנית הכוללת הוראות מפורטות אשר אושרה כחוק.

### מהם ההליכים לקראת חתימה על הסכם פינוי בינוי?

- לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור, שבו יאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות עמו, ויצג את סוג העסקה המוצע על ידו.
- לפחות שבועיים לפני חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורטו, בין השאר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות, וכן פרטים על אודות ניסיונו המקצועי. היזם מחויב לתת הודעה לכל בעלי הדירות בבית משותף עם חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה.
- היזם מחויב למסור לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.

### היזם לא כינס אסיפת דיירים או לא מסר את עיקרי ההצעה מראש - מה ניתן לעשות?

נחתמה עסקת פינוי ובינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה כאמור בסעיף 1א, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד לא חתמו על עסקאות כאמור 40% מבעלי הדירות בבית המשותף; הוחלט על ביטול עסקאות כאמור, תימסר על כך הודעה ליזם בכתב, ולא יראו את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם.

### איך ניתן להתמודד עם מיעוט המסרב לעסקה?

במידה ורוב מיוחס הסכים לעסקת פינוי בינוי ומצא בית המשפט כי המיעוט המסרב עושה זאת מסיבה בלתי סבירה רשאי בית המשפט:

- לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בניזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה.
- לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במקבץ, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב.

# 70

יבנה-קהילה משנה כשפה





## עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

### מהן עילות סבירות לסירוב לעסקת פינוי בינוי?

בית המשפט רשאי להגדיר סיבה כסבירה או בלתי סבירה, עם זאת, החוק מגדיר כמה סיבות הנחשבות לסבירות לעניין סירוב לעסקת פינוי בינוי:

- הוכח כי עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית (בהתאם לחוות דעת שמאי).
- לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבנין החדש.
- בתנאים מסוימים לא ניתנו למסרב בטוחות או ערבויות הולמות לביצוע עסקת הפינוי ובינוי
- קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב ההופכות את עסקת הפינוי ובינוי, בתנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות, לבלתי סבירה.
- המסרב או בן משפחה המתגורר עמו אדם עם מוגבלות והמגורים שהוצעו ו/או דירות התמורה אינו כוללים התאמות נדרשות כפי שהיו בדירה המיועדת לפינוי.
- התמורה שעתידה להתקבל היא בשווי נמוך מהדירה המיועדת לפינוי בשל ההתאמות, ככל שהיו, בדירה המיועדת לפינוי.
- קשיש שלא הוצעה לו אף חלופה כפי שמחויב בחוק (ראו שאלה - מהן הזכויות של אזרחים וותיקים בפרויקט פינוי בינוי?) קישור

### מהן הזכויות של אזרחים וותיקים בפרויקט פינוי בינוי?

בעל דירה בן 75 ביום חתימה עסקת פינוי בינוי ראשונה - בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו 75 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות זכאי לקבל תמורה שונה מהתמורה המקבלים יתר בעלי הדירות בבית משותף. נוסף על אפשרות קבלת דירת תמורה זכאי אזרח ותיק לבחור באחת האפשרויות שיוצעו, לבחירת היזם:

#### חלופות בתוך הפרויקט:

1. שתי דירות קטנות בשווי מצטבר של דירת תמורה.
2. דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה בתוספת תשלומי איזון, והכל בשווי דומה לשווי דירת תמורה.

#### חלופות מחוץ לפרויקט:

1. מתן אפשרות לבחור בין:
  - מעבר ל"בית הורים" לרבות תוספת תשלומי איזון
  - רכישת דירה חלופית ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת התמורה
  - קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה לשם רכישה חלופית

בעל דירה בן 80 ביום חתימה עסקת פינוי בינוי ראשונה - בעל דירה המתגורר בדירה שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו 80 שנים זכאי שהיזם יציע לו לבחור באחת משלוש אפשרויות למגורים מחוץ לפרויקט זאת בשונה מקשיש בן 75 אשר האפשרות לבחור בין חלופה מתוך הפרויקט לחלופה מחוץ לפרויקט נתונה ליזם:

1. היזם ייתן לבעל הדירה את מלוא שווי דירת התמורה במזומן. בעל הדירה מחויב להשתמש בכסף לרכישת דירה תוך שנה.
2. היזם ירכוש עבור בעל הדירה, דירה מחוץ לפרויקט בשווי דומה לדירת התמורה.

# 70

יבנה-קהילה  
מנהלת התחדשות עירונית





## עיריית יבנה מינהלת התחדשות עירונית

3. מעבר ל"בית הורים".

בנוסף, בהתאם לחוק אזרחים ותיקים – בעלי דירות בגיל פרישה שזכאים להשלמת הכנסה – זכאים לסבסוד דמי התחזוקה בבניין החדש, על חשבון הזם, למשך חמש שנים.

### איך אדע מי מעורב בפרויקט ומטעם מי הוא פעול?

החוק מחייב את מי שפועל מטעם הזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי בינוי, מי שמקבל או עתיד לקבל תמורה מהזם או הקבלן ולמי ששכרו תלוי בהתקיימות עסקת פינוי בינוי ליידע על כך באופן ברור כבר בפנייה הראשונה לבעלי הדירות.

### יש לי שאלה - למי אפשר לפנות?

המינהלת להתחדשות עירונית בעיריית יבנה הוקמה כדי ללוות אותכם בתהליכים של התחדשות עירונית.

מחמנים ליצור קשר-08-9425662 [minhlet@yavne.muni.il](mailto:minhlet@yavne.muni.il) רחוב התנאים 1, יבנה.

