מנהלת התחדשות עירונית ירושלים
הרשות לפיתוח ירושלים
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
משאבי קהילה ועבודה חברתית
שווה לחיות בירושלים www.jerusalem.muni.il

JERUSALEM

القدس

Иерусалим

ירושלים

Jérusalem

מהדורה מעודכנת 2025

המדריך העירוני
לפינוי-בינוי
לשלבים הראשוניים בתהליך

המנהלת להתחדשות עירונית ירושלים

מתחילים!

מה זה פינוי בינוי?

פינוי בינוי הוא תהליך בו בניין או מספר בנייני מגורים ישנים נהרסים ובמקומם נבנים בניינים חדשים. בעלי הדירות בבניינים הישנים מקבלים דירה חדשה, גדולה יותר, בתוספת מרחב מוגן ובבניין חדש ומחוזק. בנוסף, איכות החיים עולה כתוצאה משיפור התשתיות העירוניות בסביבת הבניין והוספת שטחים פתוחים, מבני ציבור, ושטחי מסחר ותעסוקה.

לצורך **קידום יוזמת** פינוי בינוי נדרש מינימום של 24 יחידות דיור בבניין או במספר בניינים יחד (מתחם). לצורך **קידום תכנון,** על היזם או המארגן להציג לוועדה המחוזית לפחות 60% חתימות על הסכם ארגון/ חוזה סופי במתחם כולו ו-50% חתימות בכל בניין. **לביצוע** הפרויקט בפועל, יש צורך בחתימת 100% מבעלי הדירות על החוזה הסופי.

למה לי פינוי בינוי?

מחליפים ישן בחדש: במקום דירה ישנה בבניין ישן, מקבלים דירה חדשה לגמרי בבניין חדש הבנוי לפי סטנדרט בניה ומפרט טכני גבוהים.

בטיחות וביטחון: מרחב מוגן לכל דירה חדשה ובניין המצויד במערכות משוכללות ובנוי לעמוד כנגד רעידות אדמה ושריפות.

תמורות: את הדירה הישנה תחליף דירה מרווחת יותר, בתוספת מ"ר, חניה צמודה, מחסן ומרפסת ועוד תמורות אחרות בהתאם לפרויקט.

איכות המגורים: בבניין החדש מעליות, חניון תת-קרקעי, שוט-אשפה, לובי מהודר ועוד שירותים נוספים שישדרגו לכם את חווית המגורים.

סביבת המגורים: גם סביבת הבניין משתדרגת ואתם נהנים מתוספת שטחים פתוחים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה - והכל מתחת לבית החדש שלכם.

יובהר כי המידע במדריך אינו מלא ואינו מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי וכל המידע המצוי במדריך משמש כמידע כללי בלבד. אין בדברים האמורים בכדי להחליף מידע הניתן על ידי עו"ד, ועל הקורא לפנות ולהתייעץ עם עו"ד העוסק בתחום בטרם נקיטת כל פעולה משפטית כזו או אחרת. כל פעולה שנעשית ע"פ המידע והפרטים האמורים במדריך זה הינה על אחריות הקורא בלבד.

מי אנחנו?

המדריך נכתב על ידי צוות חברתי-עירוני מטעם המנהלת להתחדשות עירונית ברשות לפיתוח ירושלים והמחלקה לעבודה קהילתית בעירייה. זאת במטרה לסייע לכם, בעלי הדירות, לקדם פרויקט פינוי בינוי בדרך הנכונה עבורכם.

מנהלת התחדשות עירונית

עיריית ירושלים, באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הקימה את המנהלת להתחדשות עירונית כגוף עירוני-ציבורי.

תפקיד המנהלת הוא להגדיל את היצע יחידות הדיור בעיר באמצעות קידום תוכניות פינוי בינוי ולסייע וללוות את בעלי הדירות והיזמים בתהליך. כל זאת במטרה ליצור הליך קצר ואיכותי ככל הניתן, תוך שמירה על זכויות בעלי הדירות.

המחלקה לעבודה קהילתית

במחלקה צוות מקצועי של עובדים סוציאליים קהילתיים שתפקידם לפקח על התהליך החברתי, להתריע במקרים בהם יש הפרה של הנהלים והחוקים ולהתערב במצבי משבר.

איך אנחנו יכולים לעזור?

הסיוע שלנו ניתן כשירות לציבור, ללא עלות.

מה הוא כולל?

- מפגשי הסברה וקורסים בנושא תהליך פינוי בינוי
- הנגשת מידע לבעלי דירות ומענה לפניות ציבור
- ליווי בהתארגנות להסמכת נציגות ומתן כלים לעבודת הנציגות
- ליווי בהליך בחירת עורך דין בעלי הדירות
- מינוי אנשי מקצוע, כסיוע לבעלי דירות בשלב בדיקת ההיתכנות, ללא עלות:
  - עריכת תכנון ראשוני למתחם
  - עריכת דו"ח שמאי ראשוני
  - יועץ חברתי שיבנה תשתית חברתית
- סיוע בפתרון מחלוקות באמצעות הליך גישור

צריכים סיוע? צרו קשר עם המנהלת להתחדשות עירונית ונשמח לעמוד לשירותכם! חייגו: 8223*
pniot@jda.gov.il

הדרך לקידום

התארגנות
כשנה

התהליך התכנוני - היזם:

- **בדיקה תכנונית ראשונית**
- **הגשת התוכנית לפורום התחדשות עירונית**
  כולל הגשת דוח חברתי וקבלת הנחיות חברתיות

תכנון ורישוי
3 שנים

- **פתיחת תיק תב"ע**
  בעירייה ובוועדה המחוזית
- **דיונים בוועדות התכנון**
  דיון במקומית, במחוזית, הפקדה, התנגדויות
- **אישור התוכנית / התב"ע**
- **הליך רישוי - הוצאת ההיתר**

ביצוע
3-4 שנים

- **הריסת הבניינים הישנים**
- **בניית הבניינים החדשים**

*תלוי בתכנון ובשלביות - הריסת כל הבניינים יחד או ביצוע הפרויקט בשלבים

אכלוס

- **מסירת הדירות החדשות**

פינוי בינוי

התהליך החברתי - בעלי הדירות:

- **התייעצות עם המנהלת ואיסוף מידע**
- **הסמכת נציגות**
- **בחירת עורך דין בעלי הדירות**
- **בחירת מפקח על הבניה ושמאי**
- **מכרז יזמים**

*במידה ויזם כבר פועל במתחם, חשוב לוודא כי משלימים את השלבים הראשונים בתהליך, בטרם חותמים על חוזה.

- **חתימה על חוזה סופי**
  לעיתים חותמים קודם על נון-שופ - הסכם בלעדיות זמני
- **מינוי אנשי מקצוע:**
  יועץ חברתי, יועץ תחזוקה, יועץ בניה ירוקה ועוד

- **תהליך בחירת דירות התמורה**
  יחד עם שמאי בעלי הדירות
- **מעבר לדירות החלופיות**

- **מעבר לדירות החדשות**
- **התארגנות הדיירים בבניין החדש**
  נציגות חדשה, ניהול ותחזוקת הבניין החדש

יש לי מושג!

- **כדאיות כלכלית -** לצורך מימוש פרויקט פינוי בינוי חייבים לוודא כי הפרויקט כלכלי ליזם. הרווח היזמי המקובל בירושלים עומד על כ-17%-18%. הרווח נמדד בדו"ח שמאי - תקן 21.
- **תקן 21 -** דו"ח כלכלי-שמאי הבודק את ההוצאות הצפויות ליזם בפרויקט, כגון: עלויות הבנייה, התמורות לבעלי הדירות, התכנון, תשלום ליועצים, ערבויות ועוד. מצד שני, הדו"ח מערך את ההכנסות הצפויות של היזם ממכירת הדירות החדשות.

רווח יזמי = הכנסות ממכירה – הוצאות

- **מכפיל -** היחס בין כמות הדירות הקיימות היום לבין כמות הדירות אותן יש לבנות על מנת שהפרויקט יהיה כלכלי.

דוגמה

מכפיל 3 משמעותו, על כל דירה שהיזם נותן בחזרה לבעלי הדירות, הוא בונה 2 דירות חדשות. ז"א בפרויקטים בהם יש 100 דירות קיימות, היזם יבנה 300 דירות סה"כ.

- **דירת התמורה -** הדירה שתקבלו בסיום הבנייה. על פי המדיניות העירונית, הדירה החדשה תכלול תוספת של 25 מ"ר לשטח הדירה + מרפסת (עד 12 מ"ר). בנוסף נהוג לקבל חנייה תת קרקעית, מחסן ומרחב מוגן.
- **פטור מהיטל השבחה -** נכון למועד הוצאת המדריך, בפרויקטי פינוי בינוי, עיריית ירושלים מעניקה ליזם פטור מלא או חלקי מתשלום היטל השבחה. בתמורה, מתחייב היזם להעמיד לטובת בעלי הדירות השבים להתגורר בדירה החדשה, קרן כספית למימון הוצאות התחזוקה של הבניין החדש, למשך 10 שנים.
- **תב"ע -** תוכנית בניין עיר. זהו התכנון החדש לבניין/ מתחם המגורים שלכם, אותו יש לאשר בוועדות התכנון.
- **עירוב שימושים -** מלבד הוספת דירות, תוכנית פינוי בינוי מאפשרת שילוב של מגוון שימושים אחרים בבניין, כך שהתושבים נהנים משלל שירותים מתחת לביתם. לכן, בקומות הקרקע של הבניינים החדשים יהיו לרוב חנויות, משרדים ומבני ציבור (גני ילדים, טיפות חלב ועוד).

דרושים נציגים

• מהי נציגות?

מספר בעלי דירות בבניין או במתחם, הפועלים יחד בהתנדבות לטובת כלל בעלי הדירות, לקידום פינוי בינוי. **הנציגות שומרת על האינטרסים והזכויות של כלל בעלי הדירות במתחם.**

• מי יכול להיות נציג?

כל בעל דירה שרוצה בכך.

נציגות מומלצת:

- נציגות בה חברים בין 5%-10% מבעלי הדירות.
- נציגות שיש בה לפחות נציג מכל בניין ועדיפות לנציג מכל כניסה.
- נציגות מגוונת המייצגת את כלל בעלי הדירות- דירות קטנות וגדולות, מתגוררים מול משכירים, ייצוג לאוכלוסיות מבוגרות, משפחות, צעירים, השתייכות דתית ועוד.

• איך מסמיכים נציגות?

מקיימים כנס בחירת נציגות.

אם בכנס נכחו למעלה מ-50% מבעלי הדירות, ואלו נתנו הסכמתם לנציגות, אז הנציגות מוסמכת. אם לא, על הנציגים להחתים למעלה מ-50% מבעלי הדירות על מסמך הסמכה. **רצוי לקיים הסמכה מחודשת לאחר כ-3 שנים.**

• מהם תפקידי הנציגות?

1. להיות הקול של כלל בעלי הדירות בתהליך.
2. לקיים הליך מסודר לבחירת עורך הדין.
3. לפעול לבחירת אנשי מקצוע נוספים (מפקח, שמאי, יועץ חברתי, יועץ תחזוקה, יועץ בניה ירוקה ועוד).
4. לפרסם מכרז לבחירת יזם, בשיתוף עורך הדין, לקבלת הצעות מיזמים.
5. להיות שותפים בהליך התכנון.
6. לפעול לעדכון שוטף של בעלי הדירות .

! הנציגות אינה ישות משפטית ועל כן אינה מורשת לחתום עבור בעלי הדירות על הסכמים וחוזים, לרבות חתימה על ייפוי כוח לעורך הדין בשם בעלי הדירות.

נציגים?

פיתחנו עבורכם **כלי דיגיטלי**, נוח ונגיש, לניהול המתחם תוך תקשורת רציפה עם בעלי הדירות.

מעוניינים? צרו איתנו קשר!

***8223**

pniot@jda.gov.il

עו"ד ועוד...

• חשוב שתדעו!

עורך הדין מייצג את בעלי הדירות בלבד ולא את היזם. שכרו של עורך הדין ממומן מתקציב הפרויקט ומשולם על ידי היזם*, אך המשא ומתן על ההסכם איתו הוא מול הנציגות והוא חתום בהסכם רק מולכם, בעלי הדירות. חשוב שהנציגות תבצע את הליך בחירת עורך הדין במנותק מהיזם או המארגן.

עורך דין לא יכול לייצג גם את היזם/מארגן וגם את בעלי הדירות.

*חשוב לוודא שנושא זה מוסכם בהסכם הן עם היזם והן עם עוה"ד.

• מהו תפקיד עורך הדין שלכם?

1. לייצג את האינטרסים שלכם מול המארגן/היזם.
2. לייצג את בעלי הדירות במשא ומתן על התמורות.
3. להגן עליכם מפני מצבי סיכון.
4. לעקוב אחר מימוש ההסכם בפועל.

• מתי בוחרים עורך דין?

את עורך הדין יש להעסיק משלב מוקדם ככל הניתן. **ההמלצה שלנו: לא לחתום על הסכם או חוזה לפני שהוסמכה נציגות ונבחר עורך דין המייצג אתכם.**

• אז מה חשוב לבחון בבחירת עורך הדין?

ניסיון: עליו להיות בעל ניסיון מוכח בפרויקטים של פינוי-בינוי (ניסיון בתמ"א 38 אינו מספיק). מומלץ לבחון את הניסיון של עורך הדין בליווי פרויקטים בשלבים שונים ובליווי מקרים חריגים כמו ביטול עסקאות, טיפול בסירוב לעסקה ועוד.

זמינות: חשוב להבין מיהו איש הקשר שיעמוד מולכם במשרד ומידת הפניות שלו. עורך הדין ילווה אתכם לאורך שנים רבות, חשוב שיהיה זמין לכל אורכן.

ממליצים: צרו קשר ישירות עם בעלי דירות ונציגויות בפרויקטים אחרים. קבלו את חוות דעתם על איכות עבודתו של עורך הדין וזמינותו.

יחס אישי: עורך הדין ילווה אתכם הרבה זמן, חשוב שתרגישו בנוח איתו.

איך בוחרים עורך דין?

המלצתנו לפעול על פי השלבים הבאים:

- **צרו** רשימת עורכי דין לבחינה, העזרו בהמלצות.
- **קבעו** קריטריונים החשובים לכם לבחינה, וצמצמו את הרשימה (3-5 עו"ד לבחינה).
- **פנו** לעורכי הדין ובקשו מהם מידע כתוב אודות ניסיונם המקצועי והפרויקטים אותם הם מלווים.
- **ראיינו** את עורכי הדין המועמדים ונקדו אותם עפ"י הקריטריונים.
- **בחרו** את עורך הדין שקיבל את הניקוד הגבוה ביותר.
- **ערכו** כנס להצגת התהליך ואת עורך הדין הנבחר.
- **חתמו** על ייפוי כח לייצוג- כל בעל דירה חותם מול העו"ד ישירות.

אופן התשלום וחובת הנאמנות

חשוב לעגן בחוזה ששכר הטרחה של עורך הדין ישולם על ידי היזם. יחד עם זאת, הוא אינו חלק בהליך הבחירה של העו"ד ולא צד במשא ומתן על תנאי ההעסקה של העו"ד.
הנציגות היא שמנהלת את הליך בחירת העו"ד ואת המשא ומתן על שכרו וכן את לוחות הזמנים לקבלת התשלום מהיזם. **יש לנהל את הליך בחירת העו"ד במנותק מהיזם.**

עורך הדין מייצג רק את מי שחתם לו על ייפוי כוח לייצוג.

סיום התקשרות

חשוב להוסיף להסכם הייצוג סעיף המתייחס לאופן סיום ההתקשרות, ומסדיר את תנאי התשלום לעורך הדין במידה וישנו רצון לסיום ההתקשרות.

אבני דרך מומלצות לתשלום שכר הטרחה

*יש להוסיף מע"מ לכל תשלום

25% כאשר 80% מבעלי הזכויות חתמו על חוזה סופי מול היזם.

20% כאשר נחתם הסכם ליווי בנקאי או הנפקת ערבויות לביצוע.

25% בתום הליך מסירת החזקה של כל הדירות הקיימות לידי היזם.

20% במועד מסירת החזקה בדירות החדשות ל100% מהדיירים.

10% בתום תקופת הבדק ולאחר רישום צו הבית המשותף -המאוחר מביניהם.

בוחרים יזם

בין אם יזמים החלו לדפוק על דלתכם, או שאתם פניתם ליזמים באופן עצמאי, חשוב לנהל את הליך בחירת היזם באופן מסודר.

1. **אוספים המלצות ומכינים רשימת יזמים:** הנציגות ועו"ד בעלי הדירות מגבשים רשימת יזמים מומלצים לבחינה. מומלץ כי הנציגות תבצע בדיקה עצמאית של יזמים גם בנפרד מעורך הדין.

2. **מקיימים מכרז:** יחד עם עורך הדין, הנציגות מכינה מכרז בו היא מגבשת את הדרישות והקריטריונים לבחירת היזם – התמורות, הערבויות, התנאים המסחריים, אנשי המקצוע שהיזם מספק לטובת בעלי הדירות ועוד. **חשיבות רבה להיעזר בעורך דין המומחה לנושא ועליו אתם סומכים כי ייצג אתכם ואת הצרכים שלכם ושל כל בעלי הדירות!**

3. **בוחנים את ההצעות ומדרגים:** על בסיס הקריטריונים שנבחרו, מדרגים את ההצעות ומגבשים רשימה של 2-3 ההצעות הטובות ביותר.

4. **מצביעים על ההצעה המועדפת:** מקיימים כנס עם כלל בעלי הדירות בו מציגים את ההצעות המובילות ובסופו בעלי הדירות מצביעים על ההצעה המועדפת עליהם- היא היזם הזוכה.

5. **מקיימים משא ומתן על החוזה הסופי:** מול היזם הנבחר ובעזרת עורך הדין ושאר אנשי המקצוע שמיניתם, מנהלים משא ומתן על החוזה הסופי. **חשוב מאוד לקיים תהליך מעמיק יחד עם עורך הדין לניסוח החוזה הסופי, כך שיתייחס לכלל הצרכים של הנציגות ושל כל בעלי הדירות.**

6. **כנס טרום החתמה והצגת עיקרי ההצעה:** בכנס יציג היזם את הפרויקט, את עיקרי הצעתו ויגיש את מסמך "עיקרי ההצעה" לכל בעלי הדירות. **החוק והתקנות*** קובעים דרישות בעניין ההזמנה לכנס, מסמך עיקרי ההצעה ושליחתו, שליחת פרוטוקול הכנס ואחוז הנוכחים המינימאלי בכנס.

7. **חתימה על החוזה:** על כל בעל דירה לחתום מול היזם על החוזה הסופי, בנוכחות עורך הדין המייצג אותו.

תקנות כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי ההצעה

• קריטריונים לבחירת יזם

בבחינת הצעות היזמים, יש לבחון בקפידה את הקריטריונים השונים, כגון ניסיון, התמורות, אנשי המקצוע שהיזם מעמיד לרשותכם ועוד. ניסוח הקריטריונים יעשה יחד עם עורך דין בעלי הדירות.

קריטריונים לבחירת יזם

להמלצות לקריטריונים ניתן לסרוק את ה-QR או ללחוץ עליו.

• ערבויות היזם

קשיים כלכליים של חברות יזמיות מעוררים לא פעם חששות בקרב בעלי הדירות. לצורך כך חשוב לעגן בחוזה הסופי ליווי בנקאי ומתן ערבויות, שמטרתן לתת מענה לחששות אלו.

הערבויות הניתנות במסגרת הליווי הבנקאי*:

• ערבות חוק מכר

ערבות בנקאית בשווי הדירה החדשה. הבנק פועל למנות יזם אחר, במידה והיזם פשט רגל.

• ערבות שכירות אוטונומית

ערבות לפיה הבנק מתחייב לשלם את דמי הערבות בשל פיגור בתשלום דמי השכירות.

• ערבות בדק

ערבות המבטיחה כיסוי במקרה של ליקוי בניה המתגלים לאורך תקופת הבדק (שנה אחרי האכלוס).

• ערבות רישום

ערבות רישום הבית משותף בסיום הפרויקט ע"י היזם.

• ערבות להבטחת הוצאות משפטיות

ערבות במימון תהליכים משפטים ותביעות במידה ויש לממש את ערבות חוק המכר.

• ערבות מיסים

נועדה להבטיח את תשלום כלל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי המס, עד לסיום הפרויקט, ככל שקיימים.

*יש לעגן קבלת ערבויות אלו וכל ערבויות אחרות בחוזה הסופי מול היזם.

• איך בודקים איתנות פיננסית של יזם?

- ☑ **כאשר מדובר בחברה ציבורית** - הנתונים גלויים ושקופים.
- ☑ **כאשר מדובר בחברה פרטית** - מבקשים מהיזם דו"ח דירוג אשראי (בי.די.איי), דו"ח של רואה חשבון והמלצה מהבנק.

התקשרויות

מה ההבדל בין יזם למארגן?

- **יזם**

מולו בעלי הדירות חותמים על החוזה הסופי ולרוב הוא יהיה מי שיוביל את תהליך התכנון והביצוע.

- **מארגן**

אדם או חברה המסייעת לבעלי הדירות להתארגן, מבצעת פעולות לקראת חתימה על הסכם ארגון ו/או מחתימה אותם על הסכם ארגון. המארגן לרוב אינו הגורם אשר יתכנן ויבצע את הפרויקט, והוא יכניס בהמשך הדרך יזם לפרויקט.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית פרסמה מסמך ובו המלצות לבעלי דירות כיצד להתנהל מול החברה המארגנת ואת שכר המארגנים המומלץ בפרויקטים של התחדשות עירונית. **לקריאת המסמך ניתן לסרוק את ה-QR.**

התנהלות בעלי דירות מול חברות מארגנות בהתחדשות עירונית

לפני שחותמים על הסכם מול חברה מארגנת/יזם, מוודאים ש:

- אתם מכירים את זכויותיכם.
- יש נציגות מוסמכת שמקובלת על בעלי הדירות.
- נבחר עורך דין דיירים ויש לו ייפוי כוח לייצוג.
- התקיים כנס טרום החתמה על חוזה סופי ובו נכחו לפחות 40% מבעלי הדירות, או שני כנסים עם נוכחות של 30% לפחות בשניהם יחד, על פי דרישות החוק*.
- הבנתם על מה אתם חותמים ושאלתם את כל השאלות.
- קראתם את חוק פינוי ובינוי* (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב- 2022.

איזה סוגי הסכמים קיימים?

- **הסכם ארגון / נון-שופ (בלעדיות) -** מסמך בו בעלי הדירות מעניקים למארגן או ליזם את הסמכות הבלעדית לבצע בשמם בדיקות מול גורמי התכנון ולקדם תכנון מטעמם. ההסכם מחייב את בעלי הדירות שלא לנהל מו"מ, או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף או קידום עסקת פינוי ובינוי. טרם החתימה על ההסכם יש לערוך כנס בהתאם לכללים שנקבעו בחוק*. על ההסכם להיות בכתב ויש לכלול בו את כל הפרטים המפורטים בחוק*. זהו הסכם **ראשוני וזמני, המוגבל בזמן** ואינו מחייב חתימה על חוזה סופי.

התקשרויות

במסגרת החוק* **נקבעו לוחות זמנים לתוקפו של הסכם הנון-שופ:**

1. עם החתימה של האדם הראשון בבניין על ההסכם- "המועד הקובע* תוקפו הוא **חצי שנה.**
2. לאחר מכן אם המארגן/יזם עמד בתנאים הבאים, הסכם הארגון יהיה **תקף לשנה נוספת:** (ז"א 18 חודשים מהמועד הקובע)

*חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017

- אם בבניין בו 16 דירות מקסימום, חתמו לפחות 50% מבעלי הדירות על ההסכם.
- אם בבניין בו 17-35 דירות, חתמו לפחות 40% מבעלי הדירות, או 8 מבעלי הדירות לפחות, לפי הגבוה, על ההסכם.
- אם בבניין בו מעל ל- 35 דירות, חתמו לפחות 35% מבעלי הדירות על ההסכם.

3. לאחר מכן, במידה וחתמו על ההסכם מעל ל-66% מבעלי הדירות, או שבעלי הדירות חתמו על הסכם סופי עם יזם, בהתאם לאחוזים בסעיף 2, אז תוקפו של הסכם הארגון מתארך בחצי שנה נוספת, **זאת אומרת 24 חודשים מהמועד הקובע.**
4. הארכות נוספות ניתנות רק בהתאם התקדמות התכנון הסטטוטורי.

תוקפו של הסכם הארגון הוא עד 5 שנים ממועד קליטת תוכנית, במידה וגם עמד בכל הדרישות למעלה.
על היזם לעדכן את בעלי הדירות במידה ועמד במועדים אלו ואם לא עמד- בכך שתוקף ההסכם פג.

המועד הקובע = התאריך בו האדם הראשון בבניין חתם על ההסכם. המועד חייב להיכתב בהסכם, ולהמסר ע"י היזם/המארגן לבעלי הדירות לפי דרישה.

- **חוזה סופי (הסכם מכר) -** בהסכם זה נקבעות התמורות והערבויות הבנקאיות שמציע לכם היזם. זהו מסמך משפטי מעמיק ומחייב. בחוזה זה אתם מוכרים ליזם את הזכויות על הבית שלכם ונרשמת הערת אזהרה בטאבו לטובת היזם.

האם ניתן לבטל חוזה סופי? החוק* קובע מועדים** בהם בעלי דירות יכולים לבטל חוזה סופי, המחושבים לפי מועד החתימה של הדייר הראשון על החוזה הסופי - המועד הקובע. **היזם מחויב לעדכן את כל בעלי הדירות במועד הקובע.**

ביטול חוזה יעשה בכינוס אסיפה כללית שנוכחים בה רוב בעלי הדירות המבקשים לבטלו (בין אם חתמו או לא חתמו על ההסכם).

*סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006.
**מועדים אלו מתארכים בשנה במתחם פינוי-בינוי בו לפחות 120 יח"ד.

תנאים מתלים - ללא קשר לחוק, בכל חוזה סופי קיימים תנאים מתלים, אשר נקבעו במסגרת המשא ומתן על החוזה. במידה ותנאי מתלה מתקיים, רשאים בעלי הדירות לפעול יחד עם עורך הדין לביטול החוזה. על כן, חשוב לוודא שבמסגרת החוזה הסופי ניתן מענה לכלל המקרים בהם בעלי הדירות יהיו מוכנים לוותר על הפרויקט ולא לקדמו.

תקנות חדשות לביטול עסקאות - בשנת 2025 נחתמו תקנות לפיהן בעלי דירות שחתמו על חוזה סופי מול יזם רשאים לפעול לביטול העסקה מבלי שהדבר ייחשב להפרת חוזה, ובתנאי שהיזם לא קידם את העסקה לפי אבני דרך שנקבעו בחוק ומצוינות מעלה. בגין ביטול החוזה, בעלי הדירות יידרשו לשלם ליזם את הסכומים הקבועים בתקנות, בהתחשב במאפייני הפרויקט ומשתנים נוספים.

לקובץ התקנות

בטלות עסקה בשל החתמה פוגענית

לממונה על פניות הדיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית **הסמכות לקבוע על בטלות עסקה בשל החתמה פוגענית** במקרים הבאים:

- בעל הדירה חתם על ההסכם בשפה שאינו מובנת לו, ללא תרגום ראוי.
- ניצול מגבלה רפואית, שכלית או נפשית של בעל דירה לשם החתמתו, בידיעה שקיימת מגבלה זו או שהיה עליו לדעת.
- יצירת מצג מטעה כלפי בעל הדירה כאילו היזם הוא נציג רשות ציבורית.
- מסירת מידע מטעה לבעל הדירה, כולל מידע מטעה על מספר בעלי הדירות שכבר חתמו על עסקה, או מידע מטעה על תנאי העסקה שבעלי דירה אחרים קיבלו.

הגשת פנייה נעשית באופן מקוון באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. חפשו בגוגל: "הממונה על פניות הדיירים", סרקו את ה-QR או לחצו עליו. **כתבו פנייה ממוקדת וצרפו אסמכתאות שיתנו תוקף לטענותיכם.**

הממונה על פניות הדיירים

בואו נתכנן

הכירו את רשויות התכנון

הרשות המקומית

- **באגף תכנון עיר** אנשי מקצוע הבוחנים את התכנון ומתייחסים למענים הרחבים, כגון: צרכי ציבור, שטחים פתוחים, פתרונות תנועה ועוד.
- **בוועדה המקומית** יושבים חברי מועצת העיר, אשר בוחנים את התכנון ונותנים את המלצתם לוועדה המחוזית.

ועדת התכנון המחוזית

- **לשכת התכנון המחוזית** - היא הגורם המקצועי בתחום התכנון והבניה במחוז. מטרתה קידום, איזון ובקרת התכנון לפיתוח המחוז.
- **ועדה מחוזית** - זהו הגוף המקצועי אשר בסמכותו לאשר תוכניות. בוועדה זו יושבים נציגים ממשרדי הממשלה השונים. בדיונים כל נציג נותן את התייחסותו והערותיו לתכנון.

הליך התכנון:

1. דיון בפורום התחדשות עירונית
2. פתיחת תיק תב"ע בעירייה
3. פתיחת תיק תב"ע בוועדה המחוזית
4. דיונים בוועדות התכנון (הוועדה המקומית והוועדה מחוזית)
5. הפקדת התוכנית ופרסומה לציבור
6. דיון בהתנגדויות בוועדה מקומית ובוועדה המחוזית
7. התוכנית מאושרת!

- תהליך רישוי והוצאת היתר בנייה
- פינוי, הריסה ובנייה מחודשת

אחוזי הסכמות נדרשים

- **פתיחת תיק תב"ע** - 60% חתימות על הסכם ארגון/חוזה סופי במתחם כולו ו-50% חתימות בכל בניין (בבדיקת הוועדה המחוזית).
- **סירוב בלתי סביר לעסקה** - במידה שמעל ל-66% מבעלי הדירות במתחם חתמו על החוזה הסופי, רשאים היזם ובעלי הדירות להגיש תביעה לבית המשפט כנגד מי שלא חתם*.
- **פתיחת תיק רישוי** - 80% חתימות של בעלי הדירות על החוזה הסופי.
- **ביצוע הפרויקט בפועל** - 100% חתימות של בעלי הדירות על החוזה הסופי.

*אם ימצא בית המשפט שהסירוב לעסקה אינו סביר, רשאי ביהמ"ש לחייב את המסרב לחתום על העסקה, או לדרוש ממנו תשלום פיצויים בגין אי קיום העסקה.

פירוט הליך התכנון:

1 דיון בפורום ההתחדשות העירונית

פורום התחדשות עירונית הינו פורום מקצועי של עיריית ירושלים בשיתוף עם לשכת התכנון המחוזית.
הפורום מבצע בדיקה ראשונית של הפרויקט.

הפורום בוחן את הפרויקט על בסיס 3 תחומים:

- חלופות תכנון מוצעות, והתאמתן למדיניות העירונית ולאזור.
- הנחות יסוד שמאיות.
- המצב החברתי במתחם: האם קיימת נציגות, כיצד נבחרה, איך בוצע הליך בחירת העו"ד ואיך התבצע הליך כניסתו של המארגן/היזם למתחם.

היזם מקבל מהפורום מכתב תשובה והנחיות חברתיות להמשך התהליך. הנחיות אלו נשלחות גם לידיעת חברי הנציגות במתחם.

2 פתיחת תיק תב"ע בעירייה

היזם מגיש את התוכנית המוצעת לעירייה. התוכנית עוברת לבדיקה בין כל מחלקות העירייה הנותנות את חוות דעתן לתוכנית.

3 פתיחת תיק תב"ע בוועדה המחוזית

פתיחת תיק תב"ע בועדה המחוזית משמעה, היזם הציג הסכמת 60% מבעלי הדירות במתחם לעסקת פינוי בינוי ו-50% הסכמה בכל בניין במתחם.

4 דיונים בוועדות התכנון

במסגרת הדיון להפקדה בוועדה מקומית והדיון להפקדה בוועדה המחוזית, היזם מקבל הערות אותן עליו ליישם בתכנון. לעיתים התכנון יכול להשתנות משמעותית. לדוגמה: שינוי התכנון משני בניינים נמוכים לבניין אחד גבוה.

5 הפקדה

לאחר שהיזם השלים את כל ההערות וקיבל את אישורה של לשכת התכנון המחוזית, הוא מפקיד את התוכנית. **זהו השלב בו התוכנית מפורסמת לציבור.** ישנם 60 ימים בהם ניתן להגיש התנגדויות לתוכנית.

6 דיון בהתנגדויות

במידה והוגשו התנגדויות לתוכנית, הוועדה המחוזית תתכנס לדון בהן. בסמכות הוועדה לקבל או לדחות את ההתנגדויות או את חלקן. בהתאם להחלטתה הוועדה יכולה לדרוש לערוך שינויים בתכנון.

7 תוכנית מאושרת!

כעת נותר רק להתחיל בהליך הרישוי להוצאת היתר בנייה.

זכויות ייחודיות

קשישים

אוכלוסיית הקשישים נחשבת לאוכלוסייה מיוחדת בהתחדשות העירונית. במהלך השנים, נקבעו בחקיקה הטבות לקשישים בפרויקטים של פינוי בינוי במטרה לתמוך באוכלוסייה זו ולהקל עליה, ככל הניתן. במסגרת התיקון לחוק* מיולי 2018, קשישים **הגרים בבניין לפחות שנתיים לפני מועד הקובע ובזמן החתימה על החוזה הסופי**, זכאים לזכויות הבאות:

*התיקון לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 משנת 2018

מגיל 70

היזם מחויב להציע, לפי בחירתו, לבעל הדירה הקשיש אחת מהאפשרויות:

- **שנמוך** - קבלת דירה חדשה קטנה יותר ואת ההפרש בכסף.
- **קבלת שתי דירות קטנות** - גודל הדירות נקבע לפי שווי דירת התמורה אותה היה אמור לקבל.
- **יציאה מהפרויקט** ללא צורך לחזור לדירה החדשה, וקבלת אחת מהתמורות הבאות בעת הפינוי:

רכישת דירה בדיור מוגן וקבלת ההפרש בכסף.

או

רכישת דירה אחרת בשווי דירת התמורה אותה היה אמור לקבל ובסמוך לדירה הקיימת ככל הניתן.

או

קבלת כסף* לרכישת דירה אחרת, בשווי דירת התמורה אותה היה אמור לקבל.

*הקשיש נדרש ע"פ חוק לרכוש דירה אחרת בלפחות 75% מסכום הכסף שקיבל.

מגיל 75

היזם מחויב להציע לבעל הדירה את האפשרות של **יציאה מהפרויקט** ללא צורך לחזור בחזרה לדירה החדשה.

המועד הקובע = התאריך בו האדם הראשון בבניין חתם על ההסכם. המועד חייב להיכתב בהסכם, ולהמסר ע"י היזם/המארגן לבעלי הדירות לפי דרישה.

על הקשיש לבחור מבין החלופות המוצעות לו טרם פתיחת תיק היתר לתוכנית, כדי להימנע מתשלומי מס שלא לצורך. נמליץ להיוועץ בעו"ד ויועץ מס בעניין הזכויות הייחודיות.

אנשים עם מוגבלויות

או בעל דירה שבן משפחה עם מוגבלות גר עמו

בדירה החלופית: היזם מחויב להציע לבעל הדירה מגורים חלופיים לתקופת בניית הבניין החדש, אשר כוללים התאמות כפי שהיו בדירתו המקורית או ככל שהן מתחייבות ממאפייני המגורים החלופיים.

בדירת התמורה: הדירה המוצעת צריכה לכלול התאמות כפי שהיו בדירתו המקורית. במידה ובעל הדירה בחר לקבל תמורה חלופית במקום דירת התמורה, ניתנת תמורה הכוללת את שווי ההתאמות.

תחזוקה

הבניינים החדשים מזמנים אתגרי תחזוקה, הן בשל ריבוי בעלי הדירות בבניין, השימושים השונים בבניין (מגורים, מסחר, מבני ציבור) והמערכות המשוכללות הנדרשות בו (מערכות כיבוי אש, אוורור מעליות ועוד). **על כן עלויות התחזוקה (ועד הבית) בבניין החדש צפויות להיות גבוהות מהמוכר בבניינים הישנים.**

קרנות תחזוקה לבניין החדש:

קרן תחזוקה לבעלי דירות חוזרים:
המדיניות העירונית בירושלים מחייבת את היזם, בתוכניות פינוי-בינוי, להקים **קרן תחזוקה עבור בעלי הדירות החוזרים, למשך 10 שנים**. הקרן מיועדת לתשלום דמי התחזוקה (ועד הבית) עבור בעלי דירות החוזרים לגור בבניין החדש.

קרן תחזוקה ארוכת טווח:("פנסיה" לבניין)
הקרן משמשת לכיסוי עלויות הטיפול והחלפת מערכות הבניין, הנעשות יקרות ומורכבות לתחזוקה עם התיישנות הבניין.
בחלק מהפרויקטים תתאפשר הקמת קרן זו, כנגד תוספת דירות לבניין החדש, בהתאם לשיקולים כלכליים ובהסכמת היזם ובעלי הדירות. חשוב להיות מעורבים בקבלת ההחלטה ולוודא שהקרן מתקבלת.

בכל מקרה, מומלץ להפריש 10% מדמי ועד הבית החודשי עבור קרן כזו.

איך אפשר לצמצם את עלויות התחזוקה?

- **תכנון מוטה תחזוקה** - שימוש באלמנטים שמטרתם לצמצם בעתיד עלויות התחזוקה של הבניין ומערכותיו.
- **בנייה לפי תקן "בנייה ירוקה"** יכולה לחסוך עד כ-30% מעלויות החשמל לדירה ולצמצם על עלויות תחזוקת הדירה והבניין כולו.
- **ניהול ותחזוקה מוקפדת** של המערכות יכולה לצמצם משמעותית את היקף התקלות בהן ולהאריך את אורך חייהן. כך ניתן לחסוך מאות אלפי שקלים לדירה בטווח הארוך.

למה חשוב לשלב יועץ תחזוקה בפרויקט?

יועץ התחזוקה יוודא שתכנון הבניין החדש אכן מוטי תחזוקה. היועץ ילווה את התהליך לכל אורכו, משלב התכנון ועד שלב האכלוס, ויסייע לכם לבנות תכנית כלכלית לניהול תחזוקת הבניין לטווח ארוך.

הבניינים החדשים מתוכננים בהתאם לתקנים העדכניים ובסטנדרט בניה גבוה. הם ממוגנים ובטוחים הרבה יותר מבניינים ישנים ועמידים כנגד רעידות אדמה ושריפות.

סעיפים שחשוב לעגן בחוזה

ישנם סעיפים שחשוב לעגן בחוזה הסופי הנחתם עם היזם להבטחת איכות מגורים טובה, בטוחה ומשתלמת יותר בבית החדש.

למדריך המלא
"חוזרים לבית החדש"

1. **תכנון מוטה תחזוקה:** מוודאים שילוב יועץ תחזוקה משלבי התכנון הראשונים, לטובת תכנון יעיל יותר של הבניין וחסכון משמעותי בעתיד.

2. **בניה לפי תקן "בניה ירוקה":** מוודאים שהקמת הבניין תתבצע בהתאם לתקן בניה ירוקה ברמה של 3 כוכבים לפחות. זה חוסך כסף, מעלה את ערך הדירה ומשפר את איכות החיים. בנוסף, מקפידים שכל דירה תיבנה בהתאם לדירוג אנרגטי B ומעלה, לטובת חסכון של עד 30% מעלויות החשמל החודשיות לדירה.

3. **קרן תחזוקה לבעלי דירות חוזרים:** מוודאים שהיזם מעמיד את מלוא כספי הקרן לכיסוי עלויות התחזוקה השוטפת לבעלי הדירות החוזרים למשך 10 שנים.

4. **קרן תחזוקה ארוכת טווח:** התייעצו לגבי אפשרות לקבלת קרן תחזוקה ארוכת טווח, כך שגם 10 שנים אחרי שעברתם לבניין החדש, יעמוד לרשותכם הכסף לתחזק את מערכות הבניין.

5. **מנגנון שכירות לדירה החלופית:** מוודאים קבלת שכר דירה הולם מהיזם, בהתאם למחירי השוק באזורכם (כולל מנגנון לכיסוי עליית המחיר), לאורך תקופת המגורים בדירה החלופית.

6. **סיוע במעבר לדירה החלופית:** מוודאים קבלת סיוע למי שזקוק לו (בדגש על קשישים ואנשים עם מוגבלויות), לרבות: מימון שירותי אריזה, הובלה, פריקה והרכבה, מימון מתווך למציאת דירה חלופית וסיוע בהעברת חשבונות (חשמל, מים, ארנונה ועוד).

7. **חברת ניהול לבניין החדש:** מוודאים כי בעלי הדירות יהיו שותפים לבחירת חברת ניהול הבניין החדש ומוודאים שהיא תתחיל לפעול מיד עם האכלוס.

8. **ליווי פיננסי וערבויות:** מוודאים כי לפרויקט קיים ליווי פיננסי וקבלת כל הערבויות, בהתאם לפירוט בעמוד 10.

9. **תנאים לביטול חוזה:** מוודאים כי בחוזה קיימים תנאים לביטולו, כך שאתם – בעלי הדירות – תהיו בשליטה על התקדמות הפרויקט לשביעות רצונכם.

צרו קשר

www.minhelet-J.org.il

*8223

02-3731484

pniot@jda.gov.il

מינהלת התחדשות עירונית בירושלים

מעודי אפ'ל 053-8235517

0.5