

שינויים וחידושים בהתחדשות עירונית

בפרויקט של התחדשות עירונית קיימים קשיים ואתגרים מרובים: דייר סרבן המסרב לקחת חלק בתהליך ולחתום על ההסכם, יזמים אשר מחתימים את הדיירים על הסכם המונע מהם להתקשר עם יזמים אחרים ומונע את הפרויקט, אוכלוסייה חלשה כלכלית המתקשה לשאת בעלויות התחזוקה העתידיים של המתחם, אוכלוסייה מבוגרת אשר מתקשה לעזוב את הדירה ועוד

- לא מאשרים.

אולם, לפני כחודש אושר חוק ההסדרים אשר נתן לזה תוקף - מעתה גם בבניינים של תמ"א הריסה ובניה - הזכויות של הקשישים חלות, ואחוז החסימה ירד ל-67% כמו במתחמי פינוי-בינוי. בנוסף, התמ"א חודשה עד חודש פברואר 2024 ולכן לכל מי שנותרה הזדמנות - זה הזמן לסגור את העסקאות שלא הצלחתם קודם כי נדרשו לכך 80% חתימות.

שוני נוסף חשוב ומהותי

בנוגע לעסקאות פינוי בינוי, נהוג במסגרת ההסכם המשפטי מול היזם לאפשר לו להגיע לאחוז חתימות תוך 4-5-6 שנים.

זה המון זמן להמתין לחתימות. לכן נקבע חוק במסגרת ההתחדשות העירונית - שמחייב את היזם להגיע לרוב בהתאם למספר הדיירים הקיימים.

לדוגמא - בפרויקט הכולל 3 בניינים, יש לי "רק" 36 דיירים אותם אני מייצגת. בהתאם לחוק, ליזם תהיה תקופה של שנתיים להחתיים את היתר ותו לא. גם אם בהסכם כתוב שאפשר להגיע לרוב תוך 3 או 4 שנים, הסעיף בהסכם אינו קביל כי החוק הוא מעל ההסכם והוא לטובת הדיירים.

החוק נועד לשמור על הדיירים שלא יהיו "תקועים" מול יזם שנים ואחוז חתימות אצלו לא מתקדם כבר שנים.

בפרויקט בבת ים ישנו מתחם שהיזם הצליח להחתיים 30% בלבד לפני שלוש שנים. מאז ועד היום, הוא לא הצליח להחתיים דיירים נוספים והדיירים שחתמו ממתנים שישחרר אותם, אולם הוא מסרב. בהתאם לחוק, ניתן להוציא את היזם והחליפו באחר.

אכן שינויים אלו חשובים ותורמים להתקדמות התהליך של התחדשות עירונית.

למען הסדר הטוב נזכיר שיש שלושה סוגים של התחדשות עירונית:

1. תמ"א הריסה ובניה - כאשר הורסים בניין אחד ובמקומו בונים בניין חדש, עד היום.

2. תמ"א חיזוק - לא הורסים את הבניין, אלא מוסיפים עליו בניה.

3. פינוי בינוי - התאגדות של לפחות 5 בניינים ב-4 דונם כאשר כולם נהרסים ונבנה מגדל אחד או שניים.

לפני שנה, במסגרת חוק ההסדרים הופחת אחוז החתימה מ-80% במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי ל-67% בנוסף, הוספו זכויות והקלות לקשישים אשר הוגדרו כבני 70 ומעלה ומתגוררים בבניין הקיים לפחות שנתיים מיום חתימת היזם על ההסכם, או בני 75 בעת קבלת ההיתר.

אותם "קשישים" זכאים לשלוש חלופות: לקבל את שווי הדירה החדשה בעת ההיתר (במקום לעבור לדירה שכורה ולהמתין לבניה, הקשיש מקבל הטבה וקיצור של הזמנים ומניעת סיכון אם בדרך היזם "נופל") או לחילופין לקבל במקום דירת התמורה שתי דירות קטנות (באותו גודל של דירת התמורה) ללא מס, או לקבל כסף עבור דיור מוגן ואת היתרה במזומן לקשיש.

אותם זכויות לא קיבלו בעלים שביקשו או יכלו לקבל דירה חדשה במסגרת תמ"א 38 אלא רק במסגרת מתחמי פינוי-בינוי.

הרוב החוקי שנדרש בתמ"א הריסה ובניה היה 80% מכלל הבעלים.

אחוז גבוה זה, לרוב נתן מקום לסחטנים, שדרשו מהיזם דברים לא חוקיים ומנעו מהדיירים האחרים להתקדם בעסקה מול היזם שנבחר.

מבחינת ההיגיון, לא נראתה סיבה הגיונית מדוע מאשרים לקשישים במסגרת פינוי-בינוי לקבל הטבות כאלו, ואילו במסגרת הריסת בניין אחד



בפרויקט הכולל 3 בניינים, יש לי "רק" 36 דיירים אותם אני מייצגת. בהתאם לחוק, ליזם תהיה תקופה של שנתיים להחתיים את היתר ותו לא. גם אם בהסכם כתוב שאפשר להגיע לרוב תוך 3 או 4 שנים, הסעיף בהסכם אינו קביל כי החוק הוא מעל ההסכם והוא לטובת הדיירים"