

פינוי-בינוי ואנשים עם מוגבלות

זכויות החובה שהיזם חייב להכיר ולהסדיר לפני החתימה



פפ

נגישות אינה עניין שולי או הטבה מרצון טוב – היא חייבת להיות חלק בלתי נפרד מההסכם המשפטי ומהתכנון האדריכלי המוקדם, ולא הבטחה עמומה שתיבחן רק לאחר קבלת המפתח

פרויקט פינוי-בינוי מיועד ומבטיח לשפר באופן משמעותי את איכות חייהם של בעלי הדירות. אולם, עבור אדם המתנייד בכיסא גלגלים או מתמודד עם מוגבלות אחרת, תהליך של מעבר לדירה זמנית ולאחר מכן איכלוס של דירה חדשה עלול להפוך ממנוף לפיתוח למכשול משמעותי ומורכב, במידה וצורכי הנגישות הייחודיים אינם מוסדרים בצורה משפטית מפורשת ומראש. בפועל, עולות שאלות משפטיות ומעשיות קריטיות: מה קורה כאשר הדירה הזמנית המוצעת אינה נגישה? מי נושא באחריות ובמימון ההתאמות הנדרשות בדירה החדשה? והאם בעל דירה ראשי לסרב לחתום על הסכם הפינוי-בינוי כאשר היזם מתעלם מצרכיו?

הגנת החוק מקיפה גם את בני המשפחה

המחוקק מעניק הגנה נרחבת ומפורשת במסגרת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006

1. מגורים חלופיים לתקופת הבנייה

בהתאם לסעיף 2(ב)(2) לחוק, סירוב של בעל דירה לחשום על עסקת פינוי-בינוי עשוי להיחשב כסירוב סביר, ככל ולא הוצעו לו מגורים חלופיים לתקופת הבנייה, או כאשר בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות, והמגורים שהוצעו לו אינם כוללים את ההתאמות הנדרשות לפי החוק.

2. הגנה ביחס לדירת התמורה הקבועה

סעיף 2(ב)(5) לחוק מעניק הגנה נוספת וקובע כי הדירה החדשה (דירת התמורה) צריכה לכלול את ההתאמות שהיו קיימות בדירה הישנה, או התאמות הנדרשות בשל מאפייניה. במקרים שבהם העסקה אינה כוללת דירת קבע חלופית, יש להביא בחשבון בתמורה את שווי ההתאמות הקיימות, בהתאם להוראות החוק.

3. הגדרת "מוגבלות" בחוק

סעיף 5 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 מגדיר מוגבלות באופן רחב – לרבות מוגבלות פיזית, נפשית או שכלית, קבועה או זמנית, אשר מגבילה

מהותית את התפקוד.

מה חובה להסדיר משפטית במסגרת ההסכם? כעורכי דין המלווים בעלי דירות, אנו עומדים על כך שאין להסתמך על הבטחות בעל פה. מומלץ לדרוש לעגן בחוזה נספח נגישות אישי ומחייב שיפרט את כל ההתאמות הנדרשות הן בדירה הזמנית והן בדירת התמורה:

- פתחים רחבים
- חדר רחצה נגיש ומותאם
- מעברים מותאמים בתוך הדירה
- מעליות מתאימות
- גישה בטוחה ונגישה לחניה ולשטחים המשותפים

באשר לרכוש המשותף בבניין, סעיף 59 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 מסדיר ביצוע התאמות נגישות ברכוש המשותף, בכפוף לתנאים הקבועים בו.

סוגיית החלוקה והמימון: מי משלם?

החוק אמנם מעניק הגנות משפטיות ביחס להתאמות הנדרשות, אך אינו מחייב אוטומטית מימון של כל שדרוג אישי.

לפיכך, נקודת המוצא המשפטית במשא ומתן היא לקבוע באופן חוזי מפורש כי היזם יישא במלוא עלויות ההתאמות המוסכמות. מימון זה חייב לכלול את כלל שלבי התהליך: תכנון, ביצוע ופיקוח, וכל זאת ללא פגיעה או הפחתה בתמורות האחרות המגיעות לבעל הדירה.

בנוסף, מחובתנו לעגן בהסכם תנאי מתלה וברור: לא יידרש פינוי של בעל הדירה לפני שנמצא פתרון מגורים נגיש ומתאים בפועל.

האם מותר לסרב לחתום?

תשובת המשפט היא חיובית: כאשר היזם אינו מספק מענה כנדרש להתאמות הנדרשות, עשויה לקום לבעל הדירה עילה מוצקת לסירוב סביר לפי סעיף 2(ב) לחוק פינוי ובינוי, בכפוף לתנאיו ובהתאם להוראות התחולה של החוק.

לסיכום

דירה חדשה אינה בהכרח דירה מתאימה. נגישות אינה עניין שולי או הטבה מרצון טוב – היא חייבת להיות חלק בלתי נפרד מההסכם המשפטי ומהתכנון האדריכלי המוקדם, ולא הבטחה עמומה שתיבחן רק לאחר קבלת המפתח.