

**חוק ההסדרים - הרפורמה בהתחדשות עירונית****לקוחות יקרים,**

ביום 18.1.2021 פורסם חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021. החוק, הביא עימו בשורה במספר חוקים העוסקים בתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת שלל תיקונים שמטרתם בין היתר לייעל ולקצר את ההליכים, להגדיל את הסיכוי כי פרויקטים מסוג זה יצאו אל הפועל וכן להעמיק את הוודאות לכלל הגורמים המעורבים.

להלן יפורטו השינויים המהותיים:**1. שינוי "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות"**

א. במסגרת תיקון חוק פינוי בינוי עידוד מיזמי פינוי ובינוי, התשס"ו-2006 ("החוק") הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר סרבן מ- 80% ל- 66% מבין בעלי הדירות, ואף הוסרה הדרישה להחזקת 75% מהרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמקבץ.

כידוע לרוב הנדרש לשם הגשת תביעה כנגד דיירים סרבנים, נדרשו שני תנאים מצטברים נוספים אשר תוקנו גם הם: (1) התנאי לפיו נדרש גם רוב שלא יפחת מ- 66% מכל בכל בית משותף שבאותו מקבץ צומצם מ- 66% ל- 60%. (2) התנאי לפיו נדרש רוב שלא יפחת מ- 66% מהחזקת הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צומצם מ- 66% ל- 50%.

חשוב להבהיר כי שינוי הרוב המיוחס כאמור לא חל ביחס לעסקאות תמ"א 38 אלא רק בעסקאות פינוי ובינוי.

ב. בית המשפט יהיה רשאי להחליט כי לצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות במתחם פינוי ובינוי, לא יילקחו בחשבון זכויותיו של דייר סרבן ובלבד ושקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התביעה אשר מחזיקים ביותר ממחצית מהרכוש המשותף ומסכימים לכרות עסקת פינוי ובינוי.

בית המשפט יידרש לצורך קביעה כאמור להראות קשר סיבתי בין התנגדותו לתוכנית לבין רצונו להמשיך ולעשות שימוש שלא כדין ברכוש המשותף ו/או בשטח הגובל לבניין ו/או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו שלא כדין.

2. בעלות על יותר מדירה אחת

בהיבט של חישוב הרוב כאשר בעלים לצורך חישוב הרוב המיוחס הנדרש לצורך תביעת דייר סרבן בבית משותף שבו שש דירות או יותר, ייחשבו הדירות של מי שבבעלותו יותר משלושים אחוזים מהדירות בבית המשותף כמי שבבעלותו שלושים אחוזים מכלל הדירות בבית המשותף בתוספת שליש הפרש שבין שיעור הדירות שבבעלותו לשלושים האחוזים כאמור.

3. צורתה ותוכנה של עסקת פינוי ובינוי

בסעיף 1ה אשר התווסף לחוק, נקבע כי שר המשפטים, בהסכמת שר השיכון, ובאישור ועדה בכנסת, יקבעו הוראות לעניין תוכנה וצורתה של עסקת פינוי ובינוי, לרבות הוראות שבהפרתן יראו בעסקה כבטלה.

הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יהיה רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקת פינוי ובינוי בטלה בשל הפרה של הוראות שנקבעו על ידי השרים כאמור.

בירור פניות דיירים יעשה בדרך הקבועה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

4. קשישים

א. קשיש יוגדר כבעל דירה בבית משותף שבמועד בו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו 70 שנים ולא 75 כפי שהיה עד מועד תחילת החוק.

ב. לעניין סעיף 2(ב)(7) לחוק לפיו סירוב של בעל דירה בן 80 עלול להיחשב סביר בנסיבות שלא הוצעו לו החלופות המניות בחוק, נקבע במקום 80 שנים 75 שנים או שבעל הדירה המסרב המתגורר בדירה הוא חולה הנוטה למות כהגדרתו בחוק החולה הנוטה למות, התשס"ו-2005.

התנאי לפיו על הקשיש להתגורר באותו בית משותף שנתיים לפחות נותר בעינו.

5. ביטול עסקת התחדשות עירונית

על ידי הממונה

הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יהיה רשאי לבטל עסקת פינוי ובינוי ותמ"א 38 אם מצא כי בעל הדירה חתם על העסקה בשל החתמה פוגענית.

לעניין זה, החתמה פוגענית תחשב, (1) החתמה על עסקה בשפה שאינה ברורה לבעל הדירה בלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה המובנת לו; (2) החתמה תוך ניצול מוגבלות רפואית/ נפשית/ שכלית של בעל הדירה; (3) החתמה לאחר שהיזם הציג עצמו באופן כוזב כנציג הרשות הציבורית; (4) היזם מסר לבעל הדירה מידע מהותי כוזב.

יובהר כי לשון החוק אינה קובעת כי מדובר ברשימה סגורה.

הוראות סעיף זה יחולו גם בחוק החיזוק ביחס לעסקאות תמ"א 38.

על ידי הדייר

בסעיף 1ד אשר התווסף לחוק נקבעו הוראות המאפשרות לדייר לבטל עסקת פינוי ובינוי ותמ"א 38 מבלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם.

רוב בעלי הדירות בפרויקט פינוי בינוי יוכלו לבטל את ההסכם אם התקבלה על כך החלטה באספה הכללית שבבית המשותף, בידי רוב בעלי הדירות (לרבות בעלי דירות שאינם צד לעסקה) ובלבד שהתקיים אחד מאלה - (1) היזם לא התקשר במשך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או שהיזם לא התקשר בעסקה עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך 4 שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) היזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך לאשרה במשך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה. הוראה זו לא תחול על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

התקופות האמורות יוארכו בשנה במידה ועסקת פינוי בינוי או אישור מקדמי התקבל לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ויש במתחם 120 יחידות לפחות.

היו לכל היותר 40% מהדירות בבית המשותף דירות ציבוריות, יימנו השיעורים האמורים מהדירות שאינן דירות ציבוריות.

שר המשפטים יוכל לקבוע בתקנות בהסכמת שר הבינוי והשיכון הוראות לעניין תשלום לו יהיה היזם זכאי במקרה בו בוטלה עסקה כאמור מאותו בעל דירה שביטל את העסקה.

בעסקאות תמ"א 38 יוכל דייר לבטל את ההסכם אם היזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות במשך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה או אם במשך 3 שנים לא התקשר בעסקה עם הרוב הנדרש או עם הרוב אינו המאפשר פניה למפקח לפי הוראות החוק או אם במשך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לא הגיש בקשה להיתר בניה.

הוראות אלה יחולו למפרע על עסקאות שנחתמו טרם פרסום החוק, אולם המועדים האמורים יחלו להימנות החל ממועד פרסום החוק.

חשוב לציין כי סעיף 8 לחוק "המארגנים" בו נקבעו מועדים לתוקפן של עסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38 בוטל.

6. מיסוי מקרקעין - תיקון במיסוי דיירים

א. הרחבת הפטור הקיים הנוגע לתשלום המס בעת ביצוע העברת הזכויות ליזם וקבלת דירה חלופית כך שהפטור יינתן לבעל זכויות המחזיק גם יותר מיחידת דור אחת במתחם עבור היחידות נוספות שבבעלותו.

ב. בוטלה שלילת הפטור מבעל זכות שקיבל מקרוב את דירתו במתנה ב- 24 החודשים שלפני ההסכם למכירת הזכויות ליזם. כלומר, ניתן להעביר, גם לקרוב בהעברה ללא תמורה את הדירה ועדיין להנות מהפטור.

הפטורים האמורים לעיל יחולו גם על מכירת זכות נמכרת כמשמעותה בסעיף האמור שיום המכירה שנקבע לגביהם על פי סעיף 49כ לחוק מיסוי מקרקעין. כלומר, יום התקיימות התנאים המתלים בהסכם.

ג. עלויות שניתנו כשירותי בניה במסגרת פרויקט התחדשות עירונית אשר בהן נשא היזם כתמורה למכירה, לא ינוכו מהתמורה שמקבל המוכר ממכירת דירתו לעניין חישוב גובה שומת השבח.

7. היטל השבחה

היטל השבחה שיחול על השבחה במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי ובינוי, יעמוד על 25% מההשבחה אלא אם תחלק הרשות המקומית את השטח שבתחומה לאזורים לפי 3 מדרגות שונות - 50% מההשבחה, 25% מההשבחה או פטור מלא מתשלום היטל השבחה.

כדי להגדיל את הוודאות לכלל הגורמים המושפעים מהיטלי ההשבחה בתחילת התהליך ועוד בטרם יציאה לפרויקט, שונה ההליך הקיים בחוק התכנון והבניה ונקבע שבירת המחדל לשיעור היטל השבחה שיחול על השבחה במקרקעין למגורים שנוצרה בשל אישורה של תוכנית פינוי ובינוי, יעמוד על 25% מההשבחה וזאת החל מיום 1.5.2022 ("המועד הקובע").

עם זאת, כל רשות מקומית תהיה רשאית לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעור היטל השבחה שונה לכל אזור, לפי שלוש מדרגות שונות: 50% מההשבחה, 25% מההשבחה או פטור מלא מתשלום היטל השבחה. קביעה כאמור תהיה בתוקף לחמש שנים ותחול על כל תוכנית שתיקלט במוסד התכנון בתקופה זו ולא תהיה ניתנת לשינוי בתקופה זו.

ההוראות שלעיל יחולו גם על תוכנית פינוי בינוי שאושרה לפני המועד הקבוע או שהוגשה לפני המועד הקובע שאז התחולה כמור תהא כפופה למספר תנאים.

8. הגדרות מתחם פינני בינוי

מתחם פינני ובינוי לצורך הכרזה יוגדר כשטח שבו קיימות לכל הפחות 24 יחידות דיור, ומוצעת בו תוכנית שעיקרה פינני לשם בינוי או עיבוי הבניה. לפיה, מספר יחידות הדיור יהיה לכל הפחות פי שניים ממספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מבניהם.

9. הליך ההכרזה

א. הכרזה על מתחם פינני ובינוי תעשה על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית חלף שר הבינוי והשיכון.

ב. לא תיקבע הכרזה המוגבלת בזמן, אולם מנהל הרשות רשאי לבטל הכרזה שנתן בהתקיים אחד מאלה:

- א. הבניה במתחם שהוכרז הושלמה בהתאם לתוכנית שאושרה.
- ב. ההכרזה ניתנה על סמך מידע מוטעה.
- ג. מנהל הרשות שוכנע כי מימוש המיזם אינו מתקדם באופן מספק.
- ד. מטעמים אחרים שיפורטו בהחלטתו.

תחילתם של התיקונים בחוק פינני בינוי הינם ביום התחילה של חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, קרי ביום 01.01.2022.

**מחלקת התחדשות עירונית
פישר (FBC & Co.)**

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

ssimon@fbclawyers.com	עו"ד שלום סימון
ozaluf@fbclawyers.com	עו"ד אורטל זלוף
llevy@fbclawyers.com	עו"ד לירון לוי לב
efarjooon@fbclawyers.com	עו"ד אליעד פרגיון
nkogel@fbclawyers.com	עו"ד נועם קוגל
mlangental@fbclawyers.com	עו"ד מתן לנגנטל
otal@fbclawyers.com	עו"ד אוהד טל
tbarnur@fbclawyers.com	עו"ד טל בר נור
lgoren@fbclawyers.com	עו"ד לינור גורן
rpiha@fbclawyers.com	עו"ד רינת פיה

ובטלפון 03-6944206

בהכנת המידעון סייעו עוה"ד נועם קוגל ולינור גורן.