



סיוע לקשישים בפרויקטים של פינוי בינוי

מאת: עו"ד אורית נמדר אבני

כחלק מההתפתחות בתחום ההתחדשות העירונית, המדינה מעודדת מיזמי פינוי בינוי, ומעניקה כלים חדשים לסיוע לקשישים בתהליך המתיש.

קשיש שחתם על הסכם פינוי בינוי, נדרש להמתין מספר שנים להשלמת הליכי תכנון, תביע והיתר בניה, בסיומם יתפנה מדירתו, ישכור דירה חלופית וימתין באי ודאות יחסית עד לקבלת דירת התמורה, אשר תהיה אמנם חדשה ומשודרגת, אך בבניין לא מוכר, מרובה שכנים, והקשיש יהיה מבוגר יותר במספר שנים לא מבוטל. מצב דברים זה, החששות ואי הנוחות המתלווים אליו, הביא להתנגדות של קשישים רבים לפרויקטים של התחדשות עירונית.

ביום 1.11.2018, נכנס לתוקף תיקון מס' 6 לחוק פינוי בינוי, המאפשר לבעל דירה קשיש לבחור פתרון מותאם לצרכיו. מטרת התיקון היא הפחתת התנגדות אוכלוסיית הגיל השלישי לפרויקטים אלה וכפועל יוצא- עידוד מיזמי פינוי בינוי.

במסגרת התיקון, היזם **חייב** להעניק לדייר קשיש המתגורר בדירה שנתיים לפני שחתם על הסכם פינוי בינוי ושהינו בן 75 ביום חתימת הדייר הראשון בפרויקט על ההסכם, **אפשרות בחירה באחת לפחות מתוך שלוש החלופות שלהלן**, במקום קבלת דירת תמורה בפרויקט.

חלופה ראשונה - הקשיש רשאי לבחור אחת משלוש אפשרויות, אשר המשותף להן הוא היעדר הצורך להמתין לסיום בנייתה של דירת התמורה החדשה:

1. **מעבר לבית אבות** בשווי דומה לשווי מהוון של דירת התמורה החדשה המגיעה לקשיש במסגרת העסקה.
2. **רכישת דירה חלופית מחוץ לפרויקט** עבור הקשיש ע"י היזם, ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת התמורה. הואיל ושווי הדירה הנרכשת עבורו היא בשווי דירת התמורה, הרי שמדובר בשדרוג משמעותי ומהיר באיכות החיים של הקשיש.

3. **קבלת סכום כסף** בשווי מהוון של דירת התמורה **לשם רכישת דירה חלופית מחוץ לפרויקט ע"י** הקשיש בעצמו, לפי בחירתו, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה הנוכחית.

חלופה שניה – **קבלת שתי דירות בתוך הפרויקט ששווין המצטבר דומה לשווי דירת התמורה:** חלופה זו תאפשר לקשיש להתגרר בגמר הפרויקט בדירה קטנה יותר, וליהנות מהכנסה פאסיבית מן הדירה הנוספת המוצעת לו בפרויקט.

חלופה שלישית – **קבלת דירת תמורה בתוך הפרויקט ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש אמור היה לקבל בתוספת תשלום כספי עד לשווי דירת התמורה.**

באשר לקשיש שגילו **80 שנים** במועד חתימת ראשון הבעלים בבנין על ההסכם – חייב היזם להעניק לו אפשרות לבחור בין אחת מתתי החלופות של החלופה הראשונה שעניינה **מגורים מחוץ לפרויקט**. בפרויקטים של חיזוק ותוספת בניה (תמ"א 38/1), היזם חייב להציע לבעל דירה קשיש, דיור חלופי לתקופת ביצוע עבודות החיזוק בבנין, ואם לא יעשה כן, לא ניתן יהיה לאכוף על הקשיש חתימה על הסכם התמ"א.

במקביל תוקן גם חוק מיסוי מקרקעין והוענקו לקשיש וליזם פטורים ממס. התיקון קובע כי מכירת דירת התמורה ליזם על ידי הקשיש, תהיה פטורה ממס שבח וממס רכישה, הן לגבי המכר והן לגבי תשלומי האיזון הכספיים. כמו כן ניתן פטור מלא ממס גם אם מלוא התמורה לקשיש תשולם לו בכסף לצורך רכישת דירה חלופית. בנוסף נקבע פטור לקשיש המוכר את דירתו הנוכחית בתמורה לקבלת **שתי דירות** כאמור. ההטבות במס יוענקו גם לקשיש בן 70 וזאת אם הגיע להסכמה עם היזם לענין קבלת אחת החלופות דלעיל על אף שהיזם אינו מחוייב על פי החוק להעניקו לו. עפ"י התיקון לחוק, קשיש יוגדר כדייר סרבן רק במקרה בו היזם הציע לו את החלופות והוא יסרב למרות זאת. במקרה זה יהיה ביהמ"ש רשאי לאשר את ביצוע העסקה, ולמנות עו"ד או רואה חשבון, אשר יוסמך לחתום על ההסכם בשם בעל הדירה הסרבן. תיקון זה מגיע מתוך שינוי מגמה, מ"מלחמה" בסרבנות הדייר, לתפיסה המבקשת להקל ולהפיג חששות ע"י קביעת פתרונות מעשיים להגברת האמון ושיתוף הפעולה בין יזמים לבעלי זכויות.

* **שותפה במשרד ברון ושות', עו"ד**

לפרטים נוספים ניתן לפנות למשרד ברון ושות' עורכי דין.

למען הסדר הטוב יובהר כי אין לראות באמור כדי להוות חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי, מטרתו הינה אינפורמטיבית בלבד ויש לבחון כל מקרה ומקרה לגופו.