

התחדשות עירונית – פינוי-בינוי

1. מהי התחדשות עירונית?

כדי לבנות בנייני מגורים חדשים באזור מאוכלס, יש צורך במגרשים זמינים לבנייה. אך המציאות היא שבמרכזי הערים אין כמעט היצע של מגרשים זמינים לבנייה, ולכן מתכננים ויזמים מחפשים מתחמי בנייה שנבנו בדרך כלל בשנות ה-50-60 בצפיפות נמוכה יחסית, נניח 10 יחידות דיור לדונם, כאשר בבנייה מודרנית ניתן כיום לתכנן ולבנות לגובה בצפיפות של 30 יח"ד ומעלה לדונם. הריסת המבנים הישנים והתחדשות המתחם על ידי תכנון מבנים חדשים יוצרת מגרש זמין לבנייה מודרנית.

2. עסקת פינוי-בינוי

תוכנית לפינוי-בינוי נועדה להביא לפינוי מתחם שבו קיימים מבנים ישנים, לטובת בנית מבנים חדשים על ידי כך שבעלי הדירות יקבלו, במקום דירתם הישנה, דירה חדשה עם תשתית סביבתית מפותחת וחדשה. התוכנית קובעת מנגנון המאפשר לשפר את רווחת בעלי הדירות, תוך תמרוץ יזמים פרטיים להשקיע ברכישת הזכויות בקרקע ולפתחה. בעסקת פינוי-בינוי היזם רוכש את הזכות לבנות על מקרקעין בנויים ומתחייב לפנות את בעלי הדירות המתגוררים במתחם, להרוס את הבניינים הישנים ולבנות בניינים חדשים בצפיפות בנייה גדולה יותר. בעלי הדירות מקבלים מהיזם, בתמורה, דירות מגורים חדשות, הגדולות מדירותיהם הקיימות.

על פי החוק, דרושה הסכמה מלאה של כלל בעלי הדירות במתחם לעסקה. לפיכך, אין כל ודאות שהעסקה אכן תצא לפועל, ולכן יזם התוכנית נוהג להחתים את בעלי הדירות במתחם על הסכם מכר מותנה בכך שכל בעלי הדירות יחתמו על הסכם אופציה שמשאירה ליזם את הגמישות עד שיצליח להחתים את כלל הדיירים.

3. הכרזה על מתחם לפינוי-בינוי

קיימים שני מסלולים להכרזה על מתחם לפינוי-בינוי:

- א. מסלול רשות מקומית – מתחם שחל עליו צו הכרזה מכוח סעיף 33א' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. מסלול מיסוי – מתחם שחל עליו צו הכרזה מכוח סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין ויש בו לפחות 24 יחידות.

4. הסתערויות יזמים על ועדי בתים

כיום משחקים בשוק יזמים רבים, חלקם קבלנים מנוסים וחלקם מתלמדים, וכל אחד מנסה לנגוס בעוגת פינוי-בינוי. ראו הוזהרתם! כל אחד מציג לכם את עסקת חייכם, אבל יש לגשת לעניין בזהירות ובשלבים, כפי שיוצג להלן.

5. שלבי התארגנות

פנה אליכם יזם, או הדיירים רוצים לפנות ליזמים לקבל הצעות, ראשית יש לבחור נציגות דיירים על ידי האספה הכללית של הדיירים. רצוי לקבוע בשלב זה את סמכויות הנציגות; האם הנציגות רק מנהלת משא ומתן ומביאה הצעות – או שגם יש לה סמכויות חתימה המחייבות את הדיירים.

במקביל מומלץ לבחור עורך דין בעל ניסיון אשר ייצג את כל הדיירים. עורך דין זה לא ייצג הן את הדיירים והן את היזם. זהו ניגוד עניינים לא רצוי. כמו כן רצוי לבחור שמאי מקרקעין הנאמן על הדיירים, אשר יבדוק ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט, ובשלב מתקדם יעריך ויצג חלוקה הוגנת ומוסכמת של הדירות החדשות בין הדיירים לבין עצמם ובין היזם.

6. בירור מוקדם

יש לברר בשלב ההתחלתי את עמדת העירייה לגבי הפרויקט המוצע אצל הגורם המוסמך – מהנדס העיר וכו'. יש לקבל מהעירייה את כל המידע התכנוני הרלוונטי, זה הקיים וזה העתידי.

7. חתימה על מסמכים טרום הסכם

7.1 על פי המלצת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לפני חתימה על הסכם פינוי-בינוי, עדיף שלא לחתום על מסמכים המקנים זכויות או המגבילים את יכולת המשא ומתן של הדיירים. עם זאת, ניתן לחתום על כתב אישור או מסמך כוונות מוגבל בזמן קצוב, כדי לסייע בקידום הפרויקט. בדרך כלל מומלץ שכתב האישור יהיה בתוקף לתקופה שלא תעלה על כ-18 חודשים ממועד חתימתם של מרבית הדיירים (לפי קביעת הדיירים), ובכל מקרה מומלץ לקבוע מראש תקופה ברורה וקצובה לכך.

7.2 לפי כתב אישור זה, הדייר מביע נכונות עקרונית לביצוע פרויקט פינוי-בינוי, בכפוף לכך שהצדדים יסכימו בהמשך על התמורה ויעגנו זאת בהסכם. מומלץ כי כתב אישור זה לא יקנה זכויות כלשהן ולא יטיל מגבלות על הדייר, למעט בלעדיות לתקופה המוסכמת. כמו כן יצוין במפורש שהוא כפוף הן להסכמה על זהות היזם והן לבדיקת התמורה וכן להסכמה על יתר תנאי ההתקשרות,

לרבות הבטוחות. מומלץ כי ההסכמה העקרונית תינתן מתוך שמירה על הזכות לנהל משא ומתן לגבי התמורה ולגבי בחירת היזם. רצוי לקבוע מנגנון המחייב את המחזים היזם ליידע ולעדכן את הדיירים בדבר מועד חתימתם של שאר הדיירים בבניין.

8. בחירת היזם

הרגע הקריטי להצלחת הפרויקט היא שלב בחירת היזם/קבלן. מומלץ לקיים אספת דיירים, שבמהלכה תוסמך נציגות הדיירים, יחד עם עורך הדין ושמאי מקרקעין, לבחון הצעות מטעם יזמים ולנהל מולם משא ומתן בשם כלל הדיירים. מומלץ כי הנציגות תביא את מסמכי ההתחייבויות לידיעת כלל הדיירים. יצוין כי לעתים הפנייה לדיירים תיעשה ביוזמת היזם.

בכל מקרה, מומלץ לערוך את בדיקת החוסן הכלכלי של היזם וכן בדיקת כדאיות של התמורה המוצעת. מומלץ, ככל המוקדם, לבחון הצעות נוספות מול יזמים אחרים. חשוב מאוד לדרוש כי ביצוע העבודות ייעשה על ידי קבלן רשום על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, ובסיווג המתאים (לפי הרישום בפנקס הקבלנים).

9. ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט

כדי שפרויקט פינני-בינוי יצא לפועל ושני הצדדים, הדיירים והיזם, יצאו מרוצים, יש צורך ששמאי יבדוק את ההיתכנות והישימות הכלכלית של הפרוגרמה המוצעת. מסקנת השומה בשלב זה לא תבוטא על ידי סכום שווי הקרקע, אלא על ידי סך ושיעור הרווח היזמי החזוי ליזם ובחינת סבירותו.

הרווח היזמי מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור היזמות המסובכת בהשוואה לרכישת מגרש זמין, הסיכון שהוא לוקח על עצמו והפסד התשואה האלטרנטיבית להון העצמי המושקע.

רווח יזמי מקובל בעסקת פינוי-בינוי בשלב של הכנת התוכנית מוערך בכ־25%-30% מכלל העלויות הצפויות בפרויקט.

(כיום קיים תהליך לפיו הרשויות מנסות להפחית את הרווח היזמי).

10. ההסכם

על פי המלצת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מומלץ לקבוע בהסכם פרקי זמן מוגבלים לביצוע פעולות מסוימות: אישור התוכנית המפורטת (תב"ע), הכרזת הממשלה על המתחם כמתחם פינוי-בינוי, החתמת כלל הדיירים, הוצאת היתר בנייה, התחלת בנייה, סיום הבנייה, רישום הבית המשותף וכדומה. מומלץ לקבוע מנגנון, המאפשר ביטול ההסכם ו/או קבלת פיצוי, אם פעולה מסוימת לא התקיימה בפרק הזמן שנקבע, וכן לקבוע את התנאים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם, כגון רוב מסוים של הדיירים.

תנאים למימוש הפרויקט – "תנאים מתלים"

במועד חתימת הדיירים על ההסכם קיימת אי ודאות באשר להוצאתו לפועל של הפרויקט בשל התלות הגורמים שונים, כגון: הסכמת כלל הדיירים במתחם, הכרזת הממשלה על המתחם כמתחם פינוי – בינוי ואישור התוכנית והיתרי הבנייה על ידי הוועדות לתכנון ובנייה. לפיכך, נהוג להתנות את ההסכם בכמה תנאים. רצוי

לציין כי ההסכם לא ייכנס לתוקף כל עוד לא התקיימו התנאים במהלך התקופות שנקבעו מראש. חשוב להבהיר, כי אם התנאים אינם מתקיימים בפרק זמן שייקבע, עלול לפוג תוקף ההסכם.

בין היתר, ניתן למנות את התנאים הבאים:

1. חתימת כל הדיירים על ההסכם, לרבות בעקבות הליך של תביעה נגד דייר סרבן.
2. הכרזת ממשלה המקנה פטורים ממסים.
3. אישור תוכנית מפורטת (תב"ע) במסגרת התנאים למימוש הפרויקט. מומלץ לוודא כי תישמר לדיירים אפשרות לביטול ההסכם במקרים מסוימים, כגון: במקרה שבו יש פער משמעותי בין התמורה שהציע היזם לבין התמורה הנגזרת מהתוכנית שאישורו ועדות התכנון.

11. התמורה

הנה הגענו לסעיף המעניין ביותר את הדייר. הורסים לו את הדירה והזיכרונות שיש לו ממנה, הוא עובר לתקופת הבנייה לדירה בשכירות, ובסופו של התהליך מה הוא מקבל?

11.1 שוויון במפתח התמורה ושקיפות –

מומלץ לקבוע עיקרון, לפיו כל הדיירים בעלי דירות דומות יהיו זכאים לתמורה על בסיס דומה. ניתן לקבוע עיקרון, כפוף לחריגים (כדוגמת: גיל ומצב בריאותי רלוונטי), לפיו אם תינתן הטבה נוספת למי מהדיירים, היא תחול גם לגבי שאר הדיירים (שכבעלותם דירות עם אותם מאפיינים). במקרים שבהם לא יחול עיקרון השוויון, יש לדרוש מראש מהיזם לדווח על כך לבעלי הדירות. יש לדווח לבעלי הדירות על כל שינוי בתמורה שאינו זניח שיקבל בעל דירה במקבץ, בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו מקבץ.

11.2 רכיבי התמורה –

- א. דירה חדשה – לפי החלטות הוועדה המחוזית לתכנון בתל אביב, נקבע כי התמורה הסבירה לבעל הדירה (בנוסף לכיסוי כל העלויות הכרוכות בפינוי), תכלול חדר נוסף, ממ"ד ומרפסת או שטח בהיקף דומה, כאשר המקובל הוא שטח של כ-25 מ"ר, וכן חניה על פי התקן (לאחרונה העירייה בדעה שאין צורך בתוספת שטח והפיצוי הראוי הוא עצם קבלת דירה חדשה במקום ישנה).
- ב. דמי שכירות לתקופת הבנייה.
- ג. עלות העברת הדירה ובחזרה לדירה החדשה.
- ד. תמורות שניתנות במזומן.
- ה. תשלומי מסים שישולמו על ידי היזם במקום בעלי הדירות ככל שיחולו, לרבות מס שבח, מס רכישה, מע"מ על שירותי בנייה, היטלי השבחה.
- ו. דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל, בקרקע בחכירה.

11.3 ראוי לציין כי מוסדות התכנון בוחנים, בין היתר, את כדאיות הפרויקט, לרבות התמורה לדיירים בהסתמך על תקן 21, בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכניות פינוי-בינוי. לשם כך על שמאי מקרקעין להכין חוות דעת מפורשת בעניין.

11.4 מגוון חלופות התמורה –

בעסקאות פינוי-בינוי עומדות בפני הדיירים כמה חלופות תמורה:

- א. דירה חדשה בעלת כמה חדרים ושטח גדולים יותר מאלה של הדירה הקיימת.
- ב. דירה חדשה, קטנה מזו של שאר הדיירים, וקבלת יתרת שווי דירה חדשה בכסף מזומן.
- ג. קבלת שתי דירות חדשות קטנות ששוויין אינו עולה על שווי דירה חדשה במתחם.
- ד. קבלת דירה מחוץ למתחם בשווי דירה חדשה במתחם.
- ה. לדיירים מבוגרים – קיימת אפשרות לקבלת פתרון דיור בבית אבות או בדוור מוגן ועוד.

יובהר כי על חלופות התמורה חלות מגבלות הנובעות מהוראות מיסוי מקרקעין, לצורך קבלת הטבות מס בעניין זה. ניתן אמנם לחרוג מהתמורות המתוארות, אך הדבר יהיה כרוך בתשלום מסים, בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

11.5 עלויות החלות על היזם, לעומת חובותיו של הדייר –

מומלץ לקבוע כי כל העלויות הנוגעות לפרויקט, לרבות תכנונו ובנייתו, יחולו על היזם. על פי רוב, מקובל כי הדיירים אינם נושאים בכל הוצאה שהיא הקשורה למימוש הפרויקט והקשורה לעניין מיסוי מקרקעין – בהנחה שהעסקה בינם לבין היזם פטורה ממס לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (דהיינו, מס שבח ומס רכישה). מובהר כי תשלומים אחרים, שאינם נובעים במישרין מהעסקה, כגון: מסים תשלומים והיטלים שנוצרו לפני ההתקשרות (חוב לעירייה בגין ארנונה), דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל וכדומה, וכן תשלומים שוטפים או חובות בגין הדירות הקיימות עד למסירתן ליזם או עד לפינוי שלהן, יחולו על הדיירים. תשומת לב לכך שהפטור ממס שבח וממס רכישה חל רק בגין דירה אחת במתחם, גם אם לאותו דייר יש למעלה מדירה אחת במתחם, הכול בהתאם למפורט בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

12. ביטחונות

מקובל כי סמוך לפינוי דירותיהם וכתנאי לכך, היזם ימסור לדיירים ערבות בנוסח חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בשווי הדירה החדשה, וכן בכל מקרה של העברת זכויות אחרות לטובת היזם או מי מטעמו, כגון: העברת בעלות, רישום שעבוד לטובת הבנק המלווה ורישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם. כמו כן ימסור היזם, כתנאי לפינוי הדירות, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום דמי השכירות עד למסירת הדירה החדשה לדייר. ניתן לקבוע ערבות פוחתת לתשלום דמי השכירות, בהתאם לקצב התקדמות הבנייה. לגבי דירות שמוטלים עליהן שעבודים (כגון, משכנאות,

ועיקולים) יש צורך לקבוע בהסכם כי היזם יתחייב להגיע להסדר עם הבנקים למשכנתאות שהלוו כספים לדיירים, אשר יאפשר את הסרת המשכנתא של הדיירים ושעבוד דירתם לטובת הפרויקט (הסדר של הסבת שעבוד). לדוגמה, הסבת הערבות בנוסח חוק מכר לטובת בנק למשכנתאות או העמדת ביטחונות חלופיים בידי היזם.

13. בדק ואחריות

יש לדרוש את אחריות היזם לדירות החדשות, בהתאם לקבוע בחוק מכר (דירות), התשל"ג-1973, לתקופות בדק ולתקופות האחריות, כאמור בו.

14. ביטוח

מומלץ לקבוע בהסכם קבלת אישור מחברת ביטוח על ידי היזם, לרבות ביטוח קבלנים, ביטוח לעבודות הפרויקט (ביטוח רכוש לעבודות ולבניין שיבנה היזם), אחריות כלפי צד ג' ואחריות מעבידים וביטוח אחריות מקצועית.

15. גילוי ושקיפות

כל מי שמקבל שכר מהיזם או פועל מטעמו או כל מי ששכרו תלוי בהתקיימותה של העסקה, חייב להצהיר על כך מראש, בעת הפנייה הראשונה לדיירים, לפני חתימה על ההסכם ובהסכם עצמו, זאת בהתאם לסעיף 6 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006. יצוין כי הפרת דרישה זו לגילוי ולשקיפות תאפשר לדייר לחזור בו מהסכמה שנתן לעסקת פינוי-בינוי, גם אם חתם על הסכם התקשרות מחייב. (על פי מדריך לדיירים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית).

16. הקצאת דירה חדשה לדייר

הנושא המעניין והקריטי ביותר לדייר הוא פרטי הדירה שהוא זכאי לקבל ושוויה בהשוואה לדירתו הישנה.

בדיקה זאת מוטלת על שמאי מקרקעין האמון על הדיירים. ראוי לציין כי הבדיקה הראשונית של בדיקת ההיתכנות והכדאיות הכלכלית נערכת על בסיס שווי דירה אופיינית בבניין הישן, בלא התייחסות לשוויה של דירה פרטנית. לאחר שאושר הפרויקט ויצא לדרך, עניינו של כל דייר, כאמור, הוא בשוויה של הדירה המוקצת לו. תקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין שבמשרד המשפטים מתייחס לעקרונות שינחו את השמאי בבדיקת שווי הדירה.

1. שטח הדירה
2. הצמדות המשפיעות על שווי הדירה.
3. מיקום הדירה – דירת מגורים עד לקומה רביעית תיכלל בהגדרה של דירה אופיינית, ואילו מקומה חמישית ומעלה השמאי יבחן את ההשפעה של הקומה על שווי הדירה.
4. ככלל יובא בחשבון שיפוץ פנימי (ללא תוספת שטח) שנעשה בדירה לפני מועד הקובע, אם לא צפויות לחלוף חמש שנים ממועד ההכרזה למועד הפינני בפועל.
5. זכויות נוספות או תועלות כלכליות אחרות המיוחסות לדירה הפרטנית בהשוואה לדירה אופיינית מסוגה.
6. ככל שמצא השמאי כי קיים שוני בין הדירה המסוימת לבין הדירות האופייניות במתחם, רשאי השמאי להציע את דרך האיזון על מנת שהתמורה שתוענק לבעל הדירה תהיה כדאית כלכלית.
7. התאמות של הדירה המסוימת לצורך צרכים מיוחדים לאדם בעל מוגבלות.
8. יובאו החשבון רק שטחים שנבנו כדין.

17. הטבות מס לדיירים

17.1 רקע

בעסקת פינוי-בינוי בעל הדירה מוכר את זכותו במקרקעין ליזם, ובתמורה הוא מקבל דירה חדשה ("דירת תמורה"). בעסקת תמ"א 38 בעל הדירה מוכר חלק מזכות המקרקעין שלו, ומקבל בתמורה דירה מוגדלת ובניין מחוזק בפני רעידות אדמה. הטבות המס מאפשרות לבעלי דירות שבבעלותם דירה במתחם לקבל דירה חדשה בלא צורך בתהליכי חיוב במסים מורכבים ויקרים. הטבות המס גם מקלות על היזם להוציא לפועל את הפרויקט.

17.2 הטבות מס בפרויקט פינוי-בינוי

פטור ממס שבח לדייר –

כאשר בעל דירה או יחידה אחרת בפרויקט פינוי-בינוי מעביר את דירתו הישנה ליזם, ובתמורה מקבל דירה חדשה בבניין החדש, הוא זכאי לפטור ממס שבח. מס שבח מקרקעין הוא מס המוטל על רווח הון הנובע ממכירת מקרקעין בישראל. המס בוחן את השבח (רווח) שנוצר לאדם בעת ביצוע עסקה.

הפטור יינתן עד גובה הסכומים האלה (הגבוה ביניהם):

- 150% משווי הדירה הקיימת (בלא שווי זכויות בנייה, שניתן לייחסן לדירה).
- שווי דירת מגורים חדשה באותו המתחם ששטחה 120 מ"ר.
- שווי דירת מגורים באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר.
- החוק מאפשר, בתנאים מסוימים, גם קבלת דירה קטנה ואת היתרה במזומן. כמו כן יינתן פטור עבור דמי שכירות לתקופת בניית דירת התמורה.

פטור ממס רכישה לדייר –

מס רכישה הוא מס שאותו משלם רוכש הזכות למדינה עבור ביצוע העסקה. בעל דירה בהתחדשות עירונית יזכה בפטור ממס רכישה בעבור קבלת דירת התמורה.

מע"מ בשיעור אפס –

בהתחדשות עירונית קיים מע"מ בשיעור אפס על מכירת הדירה ועל שירותי הבנייה לדירות התמורה, עד לתקרת השווי ועל פי סעיף 31א לחוק מס ערך מוסף.

כיצד מקבלים את הטבת המס? –

היזם ועורך דין שמייצג את דיירי המתחם יבצעו בעבור בעלי הדירות את כל הפעולות הנדרשות אל מול רשויות המס לשם קבלת ההטבות.

17.3 הנחות בארנונה

החוק הסמיך את שר הפנים להתקין תקנות אשר בהתקיימן לא יחויב בעל הנכס בהתחדשות עירונית על עליית מחיר הארנונה, בעקבות הגדלת דירתו בפרויקט או בעקבות שינוי התעריף באזור לאחר סיום הפרויקט.

במטרה להקל על הדיירים החוזרים לדירותיהם את העלויות שנוספו להם בפרויקט פינוי-בינוי, פורסמו בדצמבר 2018 תקנות חדשות הנוגעות להנחה בארנונה. לפי ההנחיות, ההנחה תינתן עבור השטח שנוסף בדירת התמורה החדשה. תקופת הזכאות להנחה היא למשך חמש שנים מן המועד שבו החלה גביית הארנונה על הדירה החלופית. ההנחה תינתן לאחר בדיקת מצבו הכלכלי של בעל הדירה ביחס למספר הנפשות המתגוררות בדירה, ובתנאי שהחזיק בדירה שלוש שנים ברציפות בטרם ההריסה.

שיעורי ההנחה בארנונה:

- בשנה הראשונה: 100%.
- בשנה השנייה: 75%.
- בשנה השלישית: 50%.
- בשנה הרביעית: 25%.

דוגמה:

בעל דירה בשטח 75 מ"ר קיבל במסגרת פרויקט פינוי-בינוי דירה חדשה בשטח 100 מ"ר. כלומר, ההפרש בין שטחי הדירות הוא 25 מ"ר. על 25 מ"ר האלה הוא

זכאי להנחה בשיעור של 100% בשנה הראשונה, 75% בשנה השנייה, 50% בשנה השלישית ו-25% בשנה הרביעית.

17.4 הטבות לאזרחים לאחר גיל פרישה

זכות למגורים בבית דיור לגיל הזהב –

אזרחים בעלי דירות לאחר גיל פרישה זכאים להמיר את דירת התמורה ברכישת זכות למגורים בבית דיור לגיל הזהב או בדיור מוגן למגוריהם או גם למגורי בן הזוג, בלא תשלום מסים. הפטור תקף אם לאחד מבעלי הדירה מלאו 60 שנים או שטרם מלאו 60 שנים, אך אחד מבני הזוג זקוק לשירותי סיעוד.

פטור מהפרש הוצאות ניהול ותחזוקה –

בעל דירה בפרויקט התחדשות בבית משותף, אשר הגיע לגיל פרישה, טרם קבלת דירת התמורה בפרויקט החדש, זוהי דירתו היחידה והוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה – זכאי לפטור מהפרש הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף (ועד בית) לתקופה של חמש שנים מיום קבלת דירת התמורה. תוספת ההוצאות תשולם על ידי היזם (כהגדרתו בסעיף 49 יט לחוק המיסוי מקרקעין), או במקרה של תוכנית חיזוק (תמ"א 38) בידי מי שרכש את הזכויות מבעלי הדירות.

18. סיכום

הוצגו לעיל אבני דרך לעסקת פינוי-בינוי.
מומלץ לדיירים שלא לדלג על שלבים ולהיצמד להם.
ידע מוקדם וליווי על ידי מומחים יביא להצלחת הפרויקט ולתשואה כלכלית ראויה.

דרך צלחה!