



משרד הבינוי והשיכון

מדריך לזכויות דיירי הדיור הציבורי בפרויקט של התחדשות עירונית

המדריך מפרט את זכויותיכם העקרוניות כדיירי הדיור הציבורי בפרויקטים של התחדשות עירונית מסוג של הריסה ובנייה מחדש (פינוי-בינוי ותמ"א 38).

הסבר כללי:

בפרויקט התחדשות עירונית הכולל הריסה ובנייה מחדש, נהרס המבנה הישן, ובמקומו מוקם בניין חדש ומודרני, הנבנה בהתאם לתקני הבנייה החדשים, הכוללים בניית ממ"ד, חנייה, מעלית ולרוב גם מחסן לכל דירה. במסגרת זאת, מממן היזם עבור כל הדיירים את תשלומי שכר הדירה בדירה חלופית למשך תקופת הבנייה, עד חזרתם לדירה החדשה.

משרד הבינוי והשיכון, כמו כל שאר בעלי הדירות בבניין המתחדש, מקבל דירה חדשה בפרויקט, ואתם, דיירי הדיור הציבורי שהתגוררתם בדירות המקור, יכולים לבחור לשוב לדירה זו לאחר השלמת הבנייה החדשה. על היזם ועל הרשות המקומית להזמין אתכם לכלל כנסי התושבים המתקיימים על אודות הפרויקט כדי לאפשר לכם להשפיע על עתיד אזור מגורכם.

יובהר כי עד שלב הריסת הבניין הישן, תמשיכו, כדיירי דיור ציבורי, להיות זכאים לקבלת כל השירותים הנדרשים מהחברה המאכלסת, לרבות תחזוקה שוטפת של הדירה הישנה.

במקרה שהחברה המאכלסת תהיה בתהליכי חתימה על חוזה מול יזם, תימסר על כך הודעה מסודרת לכל אחד מדיירי הדיור הציבורי המתגוררים בפרויקט. כל אחד מכם יתבקש לחתום כי קיבל את ההודעה וכי הוסברה לו מהות הפרויקט, וכן שהוצג בפניו הצורך בהמשך שיתוף הפעולה מצידכם לצורך הצלחת התהליך. כמו כן, החברה המאכלסת תיידע אתכם בעת חתימתה על חוזה.

הזכות לרכוש את הדירה בפרויקט של הריסה ובניה מחדש-

תהיו זכאים לרכוש את דירתכם הציבורית בהתאם לכללים, וזאת עד למועד פינוי הדירה או לכשתשובו לגור בדירת הדיור הציבורי החדשה במידה וקיים כבר הסכם חתום מול יזם, ניתן לרכוש הדירה עד לשלב הפינוי.

במידה וטרם נחתם הסכם עם יזם, לא ניתן לרכוש הדירה, אך תבוצע שומה לשווי הנכס אשר תבטיח את ערך הנכס ליום הגשת הבקשה לרכישה. ניתן יהיה לרכוש הדירה לאחר שהחברה המאכלסת חתמה על הסכם מול יזם או תוך שנה מיום הגשת הבקשה לרכישה, המוקדם מבין השניים. דייר שירכוש את דירתו בזמן ניהול משא ומתן או לאחר חתימת ההסכם עם היזם בפרויקט ההתחדשות העירונית, יתבקש לחתום על ההסכם עליו חתמה החברה המשכנת עם היזם ונספחיו, לרבות יפוי כוח.

זכויות דיירי הדיור הציבורי אשר יבחרו לחזור לדירה החדשה בפרויקט:

עלויות מעבר דירה

יזם הפרויקט יממן עבור כל הדיירים את ההוצאות הכרוכות במעבר הדירה ובהובלת תכולת הדירה לדירה החלופית ולדירה החדשה שתיבנה.

שכר דירה בדירה החלופית

היזם יממן את שכר הדירה בתקופת המגורים בדירה החלופית. למען הסר ספק יובהר כי אתם, דיירי הדיור הציבורי, תמשיכו לשלם שכר דירה לחברה המאכלסת בגין דירת הדיור הציבורי כפי ששילמתם עד מועד פינוי הדירה, גם במשך מגורכם בדיור החלופי, כדי לשמור על רצף זכויותיכם בדיור הציבורי. אתם אחראים לביצוע התשלומים השוטפים בגין הדירה החלופית (ארנונה, מים, חשמל וכו').

גודל הדירה החדשה

בפרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38 (הריסה ובנייה) נהוג כי דירת התמורה החדשה גדולה יותר מדירת המקור. כדי להתאים את הדירות המתקבלות לצורכי דיירי הדיור הציבורי, משרד הבינוי והשיכון מנחה את היזמים כי גודל הדירה החדשה ייקבע בהתאם לגודל הדירה המקורית, לא יעלה על 75 מ"ר ליחיד או זוג, ותינתן תוספת של 5 מ"ר לכל דייר נוסף עד 90 מ"ר. את יתרת השווי של הדירה החדשה יקבל המשרד כתשלום כספי אשר ישמש לטובת מימון תשלומי ועד הבית של דייר הדיור הציבורי (כמפורט בהמשך).

תשלומי שכר דירה

חישוב תשלום שכר הדירה יישאר לפי שטח הדירה הקיימת כיום, אם הדירה החדשה לא תהיה

גדולה יותר מ-75 מ"ר ליחיד או לזוג, ועוד 5 מ"ר לכל בן משפחה החי בדירה ולא יותר מ-90 מ"ר. חריגה מגודל הדירה תחויב בתשלום שכר דירה בגין השטח הנוסף.

תשלומי ועד הבית

התשלום הכספי המתקבל מן היזם (כמפורט לעיל) ישמש את המשרד כדי להפחית את תשלומי ועד הבית של כלל דיירי הדיור הציבורי, כך שאתם לא תידרשו לשלם דמי ועד בית מעבר לסכום ששילמתם בבניין הישן לפני הריסתו לצורך התחזוקה התקינה, והכול בהתאם לכללים שיקבע המשרד בנושא.

יובהר כי במקרה של חריגה מגודל הדירה בהתאם לגודל המשפחה (כמפורט לעיל), משרד הבינוי והשיכון יממן 50% בלבד מהפרשי עלויות ועד הבית.

תשלומים שוטפים

תשלומים שוטפים, כולל ארנונה, יחולו עליכם, לפי שטח הדירה החדשה. כלומר, תשלום הארנונה יגדל בעקבות שטח הדירה שגדל, ואתם תשלמו זאת בהתאם להנחות להן אתם זכאים מול הרשות המקומית, ככל ואתם זכאים.

אפשרויות נוספות לבחירת דיירי הדיור הציבורי

מעבר לאפשרות העומדת לפניכם לחזור לפרויקט, עומדת לזכותכם גם אחת מהאפשרויות האלה:

- מעבר לדירת דיור ציבורי אחרת, שתירכש לבחירתכם ועבורכם על ידי המשרד באותו ישוב או ביישוב אחר (בהתאם לתקרת המחיר הקבועה בנהלי המשרד).

- אזרחים ותיקים, המתגוררים בדירה ציבורית בת 3 חדרים ויותר, יוכלו לבחור במעבר לדירות ציבוריות בבית גיל הזהב ובקבלת מענקי מעבר עד 125,000 ₪.

בית דיור גיל הזהב מיועד לאזרחים ותיקים אשר הם עצמאיים ומסוגלים לתפקד בכוחות עצמם, ללא סיוע, אך מעוניינים בסביבה מוגנת ובחברת בני גילם.

בתי הדיור נותנים רמת חיים משופרת במבנים חדשים ובמבנים משופצים בסטנדרט בנייה מודרני. דייר שיבחר באפשרות זו יכנס לראש רשימת תור הממתינים לבית גיל הזהב שבו הוא מעוניין להתגורר.

הבהרות

- כל הכללים האמורים במסמך זה חלים רק על דייר שחוזר לדירה לאחר פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38 (הריסה ובנייה) ולא יחולו על מתאכלס חדש.
- מדריך זה הוא לידיעה בלבד בדבר זכויותיהם של דיירי הדיור הציבורי בפרויקטים של הריסה ובנייה. אין לראות במדריך זה מסמך משפטי מחייב או הודעה על פרויקט ספציפי .