משרד הבינוי והשיכון

מינהלת התחדשות עירונית קריית משה רחובות

חוגגים 13 רחובות עיר המדע והתרבות מהדר למחר

זכויות התושבים בפרויקט התחדשות עירונית קריית משה

חוברת הסברה 2020



מינהלת התחדשות עירונית קריית משה, רחובות לשירותכם
ראש המינהלת - ד״ר אור גולדפרב - 050-6221317
מנהלת קשרי קהילה - שרון בר אל - 054-2112120
רכזים חברתיים - אדיס סנבטה, כוכי ביברמן, סיוון אדוניה - 08-9571881/2/3

דבר ראש העיר

תושבות ותושבים יקרים,



אנו שמחים להציג בפניכם בחוברת זו את מלוא המידע שריכזנו עבורכם במינהלת ההתחדשות עירונית קריית משה. המידע חשוב עבורכם כדי שתוכלו לשמור על זכויותיכם במהלך קידום התכנית הגדולה ביותר בארץ לפינוי-בינוי. אני רואה חשיבות רבה בהמשך הסברה רחבה של המינהלת, בליווי היועץ המשפטי של המינהלת, על כל התהליכים הצפויים בשכונה, ומתן מענה לכל שאלה ושאלה שלכם. אני מייחס חשיבות מיוחדת להגנה על זכויותיכם, ועל זכויות הקשישים והאנשים בעלי המוגבלויות.

אנחנו נמשיך להוביל למענכם את קידום התכנית להתחדשות עירונית, בצורה עקבית ושיטתית על מנת שנוכל לפרסם קולות קוראים לקרקע המשלימה כדי להזמין יזמים לבנות את השכונה.
אנו פועלים מזה מספר שנים לקידום התוכנית בקרית משה, ובשנתיים האחרונות חלה התקדמות משמעותית. אני מבקש להדגיש שוב את חשיבות הפעילות שלכם לקידום התכנית בסיוע המינהלת. חשוב שתמשיכו לבנות נציגויות מאוחדות וחזקות, כלכלו צעדיכם בתבונה, וקחו עורכי דין מטעמכם שיסייעו לכם לבצע הליכים מכרזיים לבחירת יזם.

שלכם ובשבילכם,
רחמים מלול
ראש העיר
מחזיק תיק ההנדסה

תושבות ותושבים יקרים,



מוגשת בפניכם חוברת מושקעת ומהודרת שמטרתה היא מיצוי והנגשה של זכויותיכם במסגרת תכנית כוללנית של התחדשות עירונית בשכונה. תכנית ההתחדשות העירונית תחולל מהפכה של ממש למענכם ובעזרתכם, ותשנה את השכונה ללא היכר. סביב החוברת בפרט והתכנית בכלל הושקעו מאמצים רבים ומחשבה- כיצד לקחת את ההון האנושי הקיים בשכונה ולאפשר לו להנות ממלוא הזכויות המגיעות לו וגם להנגיש עבורו את המידע החשוב בהגנה ושמירה על זכויות הדיירים. בהנהגתו של ראש העיר רחובות, רחמים מלול, יחד עם שותפים מהממשלה ומהעירייה והמנהלת אנחנו שוקדים לילות ימים כדי להפוך חלום למציאות ובכדי שקריית משה תהפוך למודל וסמל בכל מדינת ישראל, בתחום ההתחדשות העירונית יחד עם רגישות חברתית.

כמחזיק תיק ההתחדשות העירונית בעירייה, אני פועל לסייע ולקדם את חזון פיתוח השכונה היקרה לליבי ואני מזמין אתכן ואתכם לפנות אליי ולשאר הגורמים האמונים על תכנית ההתחדשות להציע יוזמות ורעיונות וביחד נשנה מציאות.

שלכם,
גיא צור חבר מועצת העיר
מחזיק תיק ההתחדשות העירונית

תושבים יקרים,

בחוברת זו מצאנו לנכון לרכז עבורכם בשלוש שפות (עברית, אמהרית ורוסית) את כל המידע הקשור בזכויות שלכם ואת המידע על המשך התהליך על מנת להבטיח שתפעלו בדרך הטובה ביותר לקידום והצלחת הפרויקט, במקבץ שלכם.

החוברת מורכבת מארבעה חלקים:

- מידע על המשך התהליך לאחר אישור התכנית.
- מידע על הזכויות של כלל בעלי הדירות והאמצעים העומדים לרשותם לצורך קידום הפרויקט.
- מידע על זכויות הקשישים המעוגנות בחוק.
- מידע על הזכויות של אנשים בעלי מוגבלויות.

בנוסף, לצד חוברת זו קיימים ארבעה מסמכים מפורטים נוספים:

- מסמך המלצות של המינהלת בנושא בחירת יזם טרם חתימה על הסכם, אשר הועברו לאחרונה לנציגויות.
- עלון זכויות בנושא התחדשות עירונית אשר הכינה עמידר החדשה לטובת דיירי עמידר.
- המדריך לתכנון מוטה תחזוקה אשר מציג תכנון המפשט ומוזיל את התחזוקה של הבניין החדש לאורך חייו, משרד הבינוי והשיכון.
- עקרונות לבניית נציגות דיירים, לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

המינהלת הוקמה עבורכם, התושבים, ומטרתה לסייע לכם בכל שאלה ועניין בתהליך ההתחדשות העירונית. צוות המינהלת מזמין כל אחד מכם, תושבי השכונה, להגיע למינהלת התחדשות עירונית קריית משה ולקבל מידע והסברים על הזכויות שלכם, ועל התקדמות פרוייקט ההתחדשות העירונית בשכונה.

בברכה,
ד"ר אור גולדפרב
ראש מינהלת התחדשות עירונית קריית משה

תוכן העניינים

חלק א׳
המשך התהליך
לאחר אישור התכנית



עמוד 7

חלק ב׳
מידע כללי על זכויות
בעלי הדירות



עמוד 9

חלק ג׳
זכויות הקשישים



עמוד 20

חלק ד׳
זכויות אנשים בעלי מוגבלויות
על פי חוק



עמוד 23



חלק א'

המשך התהליך לאחר אישור התכנית

ב-23.10.19 אושרה התכנית המפורטת של שכונת קריית משה (תמ"ל 1086) בותמ"ל.

כדי להתחיל ביישום התכנית, נדרשים תקציבים לפיתוח התשתיות הציבוריות - תשתיות מים וביוב, כבישים, מבני ציבור ושטחים פתוחים. התקציבים הדרושים לפיתוח התשתיות יובטחו באמצעות חתימה על "הסכם גג", הסכם מקיף להבטחת פיתוח השכונה, אשר הצדדים לו הינם משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ועיריית רחובות.

מתחמים שאינם זקוקים לקרקע משלימה – ככל שהתארגנו עם יזם יכולים להתחיל ביישום הפרויקט ולהגיש בקשה להיתר בנייה.
לאחר חתימה על הסכם הגג, מתחמים שזקוקים לקרקע משלימה ככל שהתארגנו עם יזם - יוכלו לגשת לקול קורא לקרקע משלימה ולאחר הזכייה יוכלו להגיש בקשה להיתר בנייה.
להלן תרשים התהליך.

טבלה 1 - סיכום התהליך לאחר אישור התכנית

אישור התכנית – תמ"ל 1086- 23.10.19

האם נדרשת למקבץ קרקע משלימה?

כן

חתימה על הסכם הגג - חודשים קרובים

מקבץ מאורגן עם יזם אחד יוכל לגשת לקול קורא

לאחר הזכייה בקול קורא המתחם יכול להגיש בקשה להיתר בנייה

לא

מקבץ מאורגן עם יזם אחד יוכל להגיש בקשה להיתר בנייה



חלק ב'

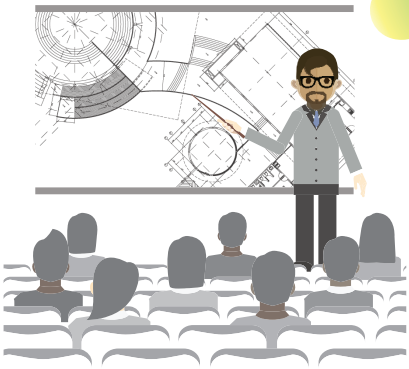
מידע כללי על זכויות בעלי הדירות

לצורך מיצוי והבטחת זכויות תושבים במקבץ מומלץ התהליך הבא:

1. להתארגן ולבחור נציגות לבעלי הדירות, לצורך מימוש הפרויקט.

2. לבחור בעצמכם עורך דין אשר ייצג את בעלי הדירות במקבץ שלכם.

3. לקבל החלטה עקרונית האם בעלי הדירות מעוניינים בהליך של **בינוי פינוי:** מעבר ישיר לבנייה החדשה בקרקע המשלימה, או בהליך של **פינוי בינוי:** מעבר לשכירות לתקופת הבנייה וחזרה לבניין חדש באותו - המיקום.
במקרה של בינוי פינוי, יודגש כי בשלב זה לא ניתן לדעת את המיקום המדויק של הבניין בקרקע המשלימה; לכן, ניתן להשאיר את הבחירה לשלב מאוחר יותר, לאחר זכיית היזם במגרש ההשלמה המסוים.



4. להסתייע בעורך הדין ולהכין פנייה כתובה למספר יזמים, להציע הצעות להתקשרות עם בעלי הדירות ("מעין מכרז").

5. לבסס את ההזמנה להציע הצעות על רשימת התבחינים (פרמטרים) בהמלצות שנמסרו לנציגויות על ידי המינהלת (כמובן אין מדובר ברשימה סגורה ועורך הדין שמייצג אתכם יכול להתאים אותה למקבץ שלכם).

6. לפרסם את ההזמנה להציע הצעות באמצעים פומביים על מנת שהמידע יגיע לכמה שיותר חברות ראויות. לשם כך ניתן לעשות שימוש בפרסום בעיתונות וכן באתר המינהלת להתחדשות עירונית קריית משה ובפייסבוק המינהלת.

7. בעלי דירות המעוניינים בכך, יכולים להשתמש בתיבת המכרזים במינהלת לצורך הגשת הצעות על ידי יזמים. ההצעות תיפתחנה ע"י עורך הדין של הדיירים בנוכחות נציגים מקרב התושבים ונציגים מטעם המנהלת כמשקיפים וזאת על מנת לשמור על שקיפות וביטחונם של התושבים בתהליך. יודגש כי המינהלת אינה מעורבת בשום צורה שהיא בבחירת היזם.

8. לבחון את ההצעות שתתקבלנה בסיוע עורך דין הדיירים וכן בסיוע שמאי דיירים אשר יערוך ניתוח כלכלי עצמאי של סבירות ההצעות שהתקבלו. מומלץ לסכם עם השמאי מראש כי שכרו יעוגן במסגרת ההסכם לפינוי ובינוי וישולם ע"י היזם.



9. יש לשים לב כי היזם הנבחר עומד בכל תנאי הסף.

להלן פירוט ארבעת התחומים המרכזיים בתהליך ההתארגנות לבחירת יזם:

סעיף 1. מבנה כללי של התהליך המוצע להתארגנות ובחירת בעלי מקצוע

סעיף 2. עקרונות לבחירת נציגות

סעיף 3. עקרונות לבחירת עורך דין

סעיף 4. עקרונות לבחירת יזם

כמו כן, מפורטות הזכויות של בעלי הדירות בנושא התמורות ובנושא תקנות הארנונה.

סעיף 1 - מבנה כללי של התהליך המוצע להתארגנות ובחירת בעלי מקצוע

בתרשים הבא מוצג התהליך המוצע להתארגנות מקבצים בהם עדיין לא נחתמו הסכמים מול יזמים. התהליך כולל בחירת נציגות, פנייה למספר עורכי דין ובחירת עורך דין מייצג. אומנם הסכם שכר הטרחה נחתם בין בעלי הדירות לבין עורך הדין, אולם התשלום מועבר בסופו של דבר על ידי היזם. יש חשיבות רבה לכך שהנציגות תנקוט בצעדים לצמצום החשש של ניגוד העניינים המובנה בסיטואציה. לאור זאת מומלץ שעורך הדין לא ייפגש ולא ינהל משא ומתן עם יזמים ללא ליווי הנציגות, קל וחומר במעמד תשלום שכר הטרחה.



תהליך מוצע להתארגנות ובחירת בעלי מקצוע

בחירת נציגות של בעלי הדירות במתחם
המינהלת תסייע להתארגנות בעלי הדירות
ולבניית הסכמות ראשוניות לתהליך

בהסכמת בעלי הדירות

הנציגות תפנה למספר עורכי דין מומחים לייצוג דיירים בפינוי בינוי
בבקשה לקבלת הצעות בכתב ותבחן אותן
(היקף הניסיון בפינוי בינוי, ממליצים, ראיונות)

המינהלת תסייע לאורך כל התהליך
להבטחת מיצוי הזכויות של בעלי הדירות

**הצגת 2-3 עורכי דין מועדפים בפני כל הדיירים
והחלטה על בחירת עורך הדין**



עורך הדין לא ייפגש ולא ינהל משא ומתן עם יזמים ללא ליווי הנציגות - גם במעמד תשלום שכ"ט

בהסכמת בעלי הדירות

הנציגות ועורך דין הדיירים יפנו למספר יזמים מומחים לפינוי בינוי
בבקשה לקבלת הצעות בכתב ויבחנו אותן

המינהלת תסייע לאורך כל התהליך
להבטחת מיצוי הזכויות של בעלי הדירות

**הצגת היזמים וההצעות שלהם בפני כל הדיירים
והחלטה על בחירת היזם**



הערות מיוחדות לאור המצב הקיים בשכונת קריית משה:

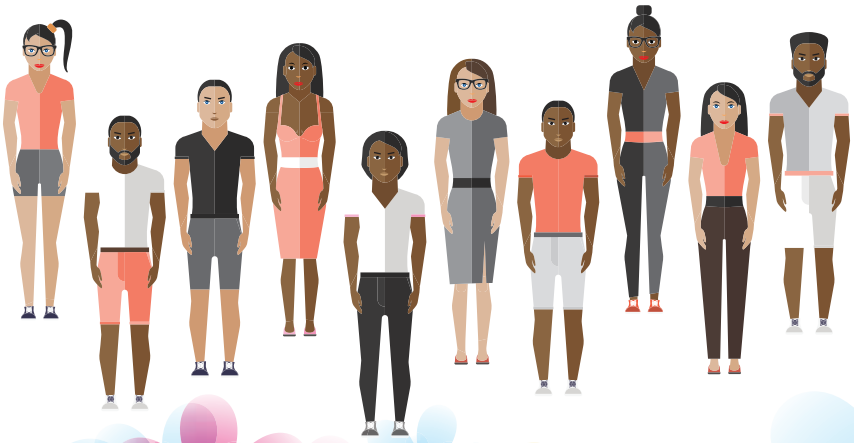
כידוע, ברוב המקבצים בקריית משה חלק מבעלי הדירות כבר חתמו על הסכמים עם יזמים. במקרה זה ולאחר בניית הנציגות, מוצע לגבש את בעלי הדירות שטרם חתמו על ההסכם לפינוי בינוי, ולקדם בחירת עורך דין שייתנו בו אמונם ואשר ייצג אותם.

עורך הדין הנוסף יבחן את ההסכם וימליץ לבעלי הדירות אותן הוא מייצג כיצד למיטב ניסיונו והבנתו נכון להתקדם.

סעיף 2 - עקרונות מרכזיים לבחירת נציגות

בהמשך מוצגים העקרונות המרכזיים לבחירת נציגות. פירוט הנושאים הללו נמסר בחוברת נפרדת שהוציאה הרשות הממשלתית בשם "עקרונות לבניית נציגות דיירים". את החוברת ניתן לקבל במינהלת.

להלן קישור לחוברת:
https://www.gov.il/BlobFolder/guide/ekronot_netzigut_dayarim/he/hithadshut_ironit_documents_ekronot_netzigut_dayarim_full_text.pdf



עקרונות לבחירת נציגות לקידום תהליך התחדשות עירונית

תפקידי הנציגות

- הבאת סוגיות מהותיות להחלטות בפני הדיירים. חשוב להדגיש שהנציגות אינה גורם מוסמך לקבלת החלטות מהותיות בשם הדיירים.
- סיוע בקידום תהליך התחדשות עירונית וביצוע פעולות בשם הדיירים לצורך בירורים, העברת מידע בהנגשת מידע רלוונטי לתושבים והנגשת תהליך ההתחדשות העירונית לטובת ועבור התושבים.
- השמעת קולותיהם וצרכיהם של התושבים בפני המינהלת כמייצגת את עיריית רחובות ומשרד השיכון.
- ניהול ישיבות וכתיבת פרוטוקולים של אסיפות הדיירים שעליהם יחתמו בעלי הדירות.
- הוצאת הליך לבחירת עורך דין שילווה את הבניין וחתימה של הדיירים על הסכם מולו.
- הוצאת הליך לבחירת יזם וחתימה של הדיירים על הסכם מולו.

בחירת נציגות

- בעלי הדירות יחתמו על כתב הסמכת נציגי הבית המשותף והנציגים יחתמו על כתב התחייבות חברי נציגות הבית המשותף, אשר ייכנסו לתוקף רק לאחר החתמת 51% מבעלי הדירות ויהיו בתוקף עד לבחירות הבאות. כתב ההסמכה וכתב ההתחייבות יוצגו במפגש.
- חתימה על הטופס אינה התחייבות של הדייר לחתום על כל הסכם כלשהו או לשלם דבר.
- הנציגות הרשמית תכלול בעלי בתים אשר הוסכמו ע"י רוב בעלי הבתים בבניין ככתוב לעיל. דייר שאינו בעל בית במקבץ יכול לשמש כמשקיף באם רוב של בעלי הבתים בבניין בחרו בו לשם כך.

מבנה הנציגות

- מומלץ להקים נציגות נפרדת לכל בניין. נציגות כל בית משותף תהיה חברה בנציגות התושבים הכללית של המקבץ.
- מומלץ שהנציגות תכלול את מגוון הדעות הקיים במתחם לגבי התחדשות עירונית, על מנת לבטא את מירב השיקולים שיש להתחשב בהם ולא לדחוק התנגדויות עתידיות לשלבים מתקדמים יותר.

עיקרי התחייבות הנציגות

- לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מירב האינטרסים והדעות השונות בבית המשותף.
- להימנע מיצירת קשר כלשהו עם היזם שלא במסגרת הנציגות.
- להצהיר על כל ניגוד עניינים בפני כל בעלי הדירות.



הערות מיוחדות לאור המצב הקיים בשכונת קריית משה:
לאור העובדה שחלק מבעלי הדירות חתמו ליזמים וחלק לא חתמו ליזמים, חשוב שיהיה ייצוג בנציגות גם לאלה שחתמו על הסכם פינוי בינוי וגם לאלה שלא. כאמור, רק לצורך בחירת עורך דין, נכון לקדם מתוך הנציגות של בעלי הדירות את אותם בעלי דירות שלא חתמו ליזם. חשוב להדגיש שכל שיפור בחוזה יחול על כל בעלי הדירות, גם על אלה שכבר חתמו ליזמים.

סעיף 3 - עקרונות מרכזיים לבחירת עורך דין

המינהלת מקדמת מאגר של עורכי דין המומלצים על ידי המינהלת לאחר שעמדו בכל דרישות הסף שפורסמו בקול קורא. **מאגר זה הוא מומלץ ואינו מחייב.** יש אפשרות נוספת והיא לבחור עורך דין מתוך אחד מהמאגרים הקיימים והמפורסמים באינטרנט. ניתן לקבל גם מידע זה במינהלת.

בנוסף, קיימת במינהלת דוגמא כללית לקבלת הצעות מעורכי דין הכוללת את עיקר השירותים המשפטיים הנדרשים (רשימה זו הופיעה גם בקול קורא לקבלת הצעות למאגר עורכי הדין).

חשוב להביא לידיעתכם כי חלק מהנציגויות העבירו למינהלת את טיוטת הסכם שכר הטרחה עם עורך הדין על מנת שהיועץ המשפטי של המינהלת יבדוק שאין נושאים חריגים שחשוב שהנציגות תהיה מודעת להם.

אתם מוזמנים לפנות למינהלת לבדיקת ההסכם שבידכם.

סעיף 4 - המלצות לבחירת יזם ולמבנה ההסכם

כאמור, לאחרונה המינהלת העבירה המלצות לנציגויות המקבצים בנושא בחירת יזם ומבנה ההסכם. ההמלצות כוללות התייחסות לנושאים שונים, ביניהם: האיתנות הכלכלית, הסיווג הקבלני, הערבויות הנדרשות, התמורות לדיירים ועוד. לתשומת לבכם, מדובר בהמלצות לא מחייבות ועל כן מתבקשים התושבים לבדוק את ההתאמה הספציפית של ההמלצות למתחם שלהם בעזרת עורכי הדין אשר נבחרו על ידם לייצגם.

להלן מספר הדגשים מתוך ההמלצות:

1. **כינוס בעלי הדירות לפני החתימה על ההסכם ומסירת עיקרי ההצעה:** ביחס לעסקאות שנחתמו החל מפברואר 2019, ע"פ חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, **לפני החתמת הדייר הראשון בבניין**, חובה על היזם לערוך כינוס דיירים בכל אחד מהבתים המשותפים הכלולים במקבץ, ואשר בו יציג את סוג העסקה המוצעת על ידו. שבועיים לפני חתימת הדייר הראשון בבניין, היזם ימסור לדיירים מסמך המפרט את עיקרי ההצעה. המסמך יכלול בין היתר את עקרונות העסקה המוצעת על ידו, התמורה המוצעת לדיירים, הבטוחות המוצעות על ידו וכן פרטים על הניסיון המקצועי שלו. אם בבניין יש שיעור גבוה של דוברי אמהרית או רוסית, מומלץ כי בכנס ישתתף מתורגמן מקצועי וכן אם יש דרישה של 20% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף – לבקש מהיזם לתרגם את טופס עיקרי העסקה.

2. **חתימה על ההסכם:** חובה לציין בהסכם את התאריך שבו חתם הדייר הראשון בכל בית משותף על ההסכם. יש לדרוש מהיזם למסור לכל אחד מהדיירים אשר חתם על הסכם זה, את מסמכי ההסכם או העתק נאמן למקור מהם.

3. **סעיפים מהותיים שמומלץ לדרוש כי יכללו בכל ההסכמים בין בעלי הדירות ליזמים:** שימו לב לסעיפים המהותיים בהמלצות שהועברו לנציגויות המוגדרים כ"תנאי סף" להזמנה להציע הצעות, קריטריונים לבחירת יזם וכן דרישות נוספות, אותן ממליצה המינהלת לכלול בכל הסכם לפינוי ובינוי בין בעלי הדירות ליזם. יתר הסעיפים, אשר מוגדרים כאמות מידה לבחירת יזם, הינם מרכיבים שניתן לנהל לגביהם מו"מ מול היזם.

סעיף 5 - התמורות

לפי ההמלצות שהועברו לנציגויות התמורות הסבירות הן:

- ✓ שטח הדירה החדשה לא יפחת מ-75 מ"ר
  (למעט מקרים חריגים שבהם דירות המקור קטנות במיוחד)
- ✓ תוספת השטח לא תפחת מ-20 מ"ר לדירה בממוצע ולא תעלה על 25 מ"ר
- ✓ חנייה תת קרקעית אחת תוצמד לכל דירה
- ✓ מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר
- ✓ מחסן בשטח שלא יפחת מ-5 מ"ר
- ✓ מימון הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף למשך 10 שנים.

מומלץ לשקול לפרוש את התחזוקה על פני 20 שנים ולשלם חצי מהתחזוקה על מנת למנוע מצב של קפיצת מדרגה בגובה התשלומים לתחזוקת הבית אחרי 10 שנים.

נושאים נוספים הנוגעים לתמורות ולערבויות מאת בנק/חברת ביטוח מוכרת בישראל שיבטיחו את התחייבויות היזם (ערבות חוק מכר בשווי הדירה החדשה, ערבויות אוטונומיות לשכ"ד, למיסים, לרישום הבית המשותף החדש, ערבות בדק) מפורטים בהמלצות שנשלחו לנציגויות.



סעיף 6 - הארנונה

בהתאם לתקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה), התשע"ט-2018 ההנחה בארנונה תחול בשיעורים הבאים:

1. **100% הנחה עד תום שנתיים מהמועד הקובע.**
2. **75% הנחה בתקופה מתום שנתיים ועד תום שלוש שנים מהמועד הקובע.**
3. **50% הנחה בתקופה שמתום שלוש שנים ועד ארבע שנים מהמועד הקובע.**
4. **25% הנחה בתקופה מתום ארבע שנים ועד חמש שנים מהמועד הקובע.**

המועד הקובע - המועד הראשון בו ניתן להטיל ארנונה על דירת התמורה.

ההנחה תינתן בשל דירת תמורה אחת בלבד בעד שטח השווה להפרש שבין השטח החייב בארנונה בדירת התמורה ובין השטח שבעדו חויב המחזיק בארנונה בדירת המגורים הקודמת (זאת עד תום 5 שנים מהמועד הקובע). זאת בלבד והמחזיק הוא בעל הזכויות בדירת התמורה והיה בעל הזכויות והמחזיק בדירה הקודמת במשך שלוש שנים ברציפות לפחות לפני שנהרסה, ובתנאי שהכנסתו החודשית הממוצעת של בעל הזכויות בדירה אינה עולה על ההכנסה החודשית הממוצעת המפורטת בתוספת לתקנות, לפי מספר הנפשות המתגוררות אתו בנכס.

בנוסף, על בעל הזכויות לא תחול העלאה בתשלומי הארנונה בשל שינוי התעריף החל על האזור בו נמצא הנכס, לרבות בשל שינוי סוג, סיווג, או תת סיווג הנכס, בנוגע לדירת תמורה אחת בלבד, וזאת עד תום חמש מהמועד הקובע (המועד הראשון שבו ניתן להטיל ארנונה על דירת התמורה).

נוסח התקנות הינו הנוסח המחייב





חלק ג'

זכויות הקשישים

לצורך מיצוי והבטחת זכויות הקשישים במקבץ מוצעות החלופות הבאות:

בהתאם לסעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (הגדרות):

קשיש - בעל דירה בבית משותף שבמועד בו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף, לפחות שנתיים.
בהתאם לסעיף 2(ב)(6)לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, יש להציע לבעל דירה קשיש המתגורר בדירה ומסרב להעביר זכויותיו לביצוע עסקת פינוי ובינוי, אחת מהחלופות המפורטות להלן (כחלופות לדירת התמורה):

א. היזם צריך להציע לקשיש לפחות אחת מהאפשרויות הבאות:

1. מעבר לבית הורים, לרבות תוספת תשלומי איזון, בשווי הדומה לשווי מהוון של דירת תמורה, ובלבד שמעבר כאמור יתאפשר עד למועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות, כפי שנקבעו בעסקת הפינוי בינוי.
2. רכישת דירה חלופית ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת התמורה שתימסר לקשיש עד למועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות, כפי שנקבע בעסקת הפינוי בינוי. מיקומה של הדירה יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו של הקשיש, אם הקשיש ביקש זאת.
3. קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת התמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות, כפי שנקבע בעסקת הפינוי בינוי.



ב. **הקשיש יכול לבחור בשתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי דירת התמורה.**

ג. **הקשיש יכול לבחור בדירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת פינוי בינוי, בתוספת תשלומי איזון, והכל בשווי דומה לשווי דירת התמורה.**

דוגמא:
קשיש המתגורר בדירה בגודל 80 מ"ר, בבניין בו בעלי הדירות מקבלים דירה הגדולה ב-20 מ"ר מגודל דירתם הנוכחית, אבל אינו מעוניין להחזיק דירה הגדולה מהקיימת. היזם יוכל להציע לו דירת תמורה בבניין החדש בגודל של 80 מ"ר בתוספת סכום כסף השווה ערך ל-20 מ"ר הנוספים שקיבלו יתרת הדיירים.



זכויות נוספות כלליות

"קהילה תומכת" היא תכנית למבוגרים בכל גיל, שנועדה לתת שקט נפשי בבית ואיכות חיים טובה יותר. התוכנית מציעה סל שירותים בתחומי בריאות ,תרבות ופנאי ותחזוקת הבית. "קהילה תומכת" מפוקחת ע"י עיריית רחובות ומשרד הרווחה ומופעלת ע"י עמותת על"ה כבר למעלה מ-20 שנה.

כל קשיש זכאי, ללא קשר להתחדשות עירונית, לקבלת שירות של "קהילה תומכת" באמצעות עמותת על"ה. התשלום על פי תעריף משרד הרווחה, סיבסוד יינתן על פי זכאות. ניצולי שואה זכאים לקבל את כל השירותים ב-25 ₪ לחודש בלבד.

זכאויות נוספות ייבדקו לפי הנדרש.
להלן פירוט השירותים הנכללים בקהילה תומכת:

- חיבור למוקד רפואי 24 שעות ביממה (פירוט יינתן בעת הרישום)
- שירותים רפואיים נלווים 24 שעות ביממה
- שירות תיקונים וסיוע בבית שניתן על ידי אב הקהילה
- מאגר בעלי מקצוע מומלצים
- עובדת סוציאלית
- פעילויות תרבות
- טיפולי בית לאחר אישפוז
- תכנית ייחודית למרותקי בית
- ועוד שירותים והטבות לחברי קהילה תומכת





חלק ד'

זכויות אנשים בעלי מוגבלויות על פי חוק

בהתאם לסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006: אדם עם מוגבלות - כהגדרתו בסעיף 5 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.

התאמות - שינויים או התקנים בדירה או ברכוש המשותף בבית המשותף שהדירה נמצאת בו הדרושים לאדם עם מוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה.
בהתאם לסעיפים 2(ב)(2) 2-(ב)(5) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, יש להתאים את הדירה החדשה (דירת התמורה) ואת דירת הביניים (בה יגור בעל המוגבלות בזמן הבנייה), לתנאים שהתקיימו בדירתו הנוכחית.

דוגמא:
הרחבת מעברים ודלתות בדירה, רצפת חדר הרחצה מחומר בעל התנגדות להחלקה, מקלחת מונגשת -רחבה לכיסא מקלחת, ידיות, מתגי אור בגובה מתאים לכיסא גלגלים וכו'.





משרד הבינוי והשיכון

מינהלת התחדשות עירונית
קריית משה רחובות

רחובות עיר המדע והתרבות

חוגגים 130 מהדר למחר