

סעיף: 4 דיון עקרוני: הר/דע/מימון תחזוקה

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 707 בתאריך: 06/07/2022

שם: מתווה למימון תחזוקה במתחמים לפינוי ובינוי

נושא: דיון עקרוני

סמכות: ועדה מקומית

מטרת הדיון

קרבן תחזוקה נועדה לממן, על חשבון היזם, את ההפרש בין הוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף בבניין החדש שיבנה, לבין הוצאות אלה שבהן נשאו דיירים בבניינים המשותפים הקיימים לפני הריסתם (להלן: ההפרש). וזאת, לדיירים זכאים, לתקופה של 15 שנה. והכל לפי החלטה עקרונית של הועדה המקומית בפרויקטים של פינוי בינוי.

מטרת התכנית

מטרת השינוי היא להביא ליצירת קריטריונים ברורים ופשוטים ליישום עבור התושבים, היזם והעירייה. בנוסף לכך, הקריטריונים נועדו להגדיל את היקף המבקשים והיקף המקבלים, על-מנת לצמצם את היקף הג'נטרפיקציה במתחמי פינוי בינוי בעיר.

עקרונות להקמת קרבן תחזוקה ומתווה משלים בפרויקטים של פינוי בינוי קרבן תחזוקה נועדה לממן, על חשבון היזם, את ההפרש בין הוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף בבניין החדש שיבנה, לבין הוצאות אלה שבהן נשאו דיירים בבניינים המשותפים הקיימים לפני הריסתם (להלן: ההפרש). וזאת, לדיירים זכאים, לתקופה של 15 שנה. והכל לפי החלטה עקרונית של הועדה המקומית בפרויקטים של פינוי בינוי. מטרת השינוי היא להביא ליצירת קריטריונים ברורים ופשוטים ליישום עבור התושבים, היזם והעירייה. בנוסף לכך, הקריטריונים נועדו להגדיל את היקף המבקשים והיקף המקבלים, על-מנת לצמצם את היקף הג'נטרפיקציה במתחמי פינוי בינוי בעיר.

קרבן תחזוקה

1. אוכלוסיית היעד: דיירים זכאים ושיעור הזכאות
- דייר הזכאי לקבלת השתתפות של היזם בתשלום ההפרש, בשיעורים המפורטים להלן, הוא דייר אשר הגיש בקשה, ועומד לאורך כל התקופה בכל התנאים הבאים:
 - 1.1 הדירה שבפרויקט פינוי בינוי (להלן: הדירה) היא הדירה היחידה שבבעלותו.
 - 1.2 הדייר התגורר בדירה חמש שנים לפחות לפני יום אישור התכנית.
 - 1.3 הדייר עומד באחד מהקריטריונים הבאים:
 - 1.3.1 הגיע לגיל פרישה: יהיה זכאי לחלק מההפרש, בשיעור של 85%.
 - 1.3.2 הוא הורה עצמאי לילדים קטינים. יהיה זכאי לחלק מההפרש, בשיעור של 85%.
 - 1.3.3 זכאי לקצבת ביטוח לאומי שבמסגרתה נבדקת זכאות כלכלית כגון: הבטחת הכנסה, זקנה, נכות כללית, מזונות, שארים וכו'. יהיה זכאי להפרש מלא.
 - 1.3.4 הוא לקוח מחלקת הרווחה וזכאי על פי "מבחן אורי". יהיה זכאי להפרש מלא.
 - 1.3.5 נקבע בוועדת חריגים כי הוא זכאי למימון ההפרש.
2. שלבי ביצוע
 - 2.1 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה

היזם ישלח הודעות לכל הדיירים במתחם הפינוי בינוי, שבשם מוגשת הבקשה להיתר בניה (להלן: הדיירים במתחם), בדבר הזכות לקבלת סיוע בתשלום ההפרש לזכאים, על פי התנאים שפורטו לעיל, וזאת בנוסף למתווה המשלים, המפורט להלן, ויעביר על כך אסמכתא לעירייה, בנוסף שיאושר על ידי היועצת המשפטית.

לרשות הדיירים יעמדו 60 יום להגשת הבקשה לעירייה.

העירייה תודיע על הזכאות לדיירים, וכן תעביר את רשימת הזכאים ליזם 60 יום לאחר התאריך האחרון להגשת הבקשות.
 - 2.2 תנאי למתן היתר בניה

היזם יפקיד בטוחות למימון הפרש הוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף על חשבון, בסכום שיקבע בהתאם לרשימת הזכאים שתעביר עיריית הרצליה ליזם ובהתאם להערכת עלויות תחזוקה שתבוצע ע"י היזם, ושיאושר על ידי המנהלת להתחדשות עירונית. הנ"ל יהווה תנאי בהחלטת הועדה להיתר.
 - 2.3 תנאי למתן תעודת אכלוס

לקראת מועד איכלוס הדירות, ולא יאוחר משישה חודשים לפני כן, ישלח היזם הודעות נוספות לדיירים במתחם בדבר הזכות לקבלת סיוע בתשלום ההפרש לזכאים, ותעודכן

רשימת הזכאים בהתאם לעמידתם בתנאים המפורטים בסעיף 1.1 ו-1.3 (כולו) לעיל במועד האכלוס.

היזם יפתח קרן למימון הפרש הוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף על חשבונו. היזם יוכיח כי הופקדו כל הכספים הדרושים, וכן כי ניתן להשתמש בהם למטרת מימון עתידי של תחזוקת הבניין בלבד, וכן כי מונה לקרן מנהל מטעמו שינהל את הקרן לכל תקופת חייה. סכום ההפקדה יקבע בהתאם לרשימת הזכאים המעודכנת שתעביר עיריית הרצליה ליזם ובהתאם להערכת עלויות תחזוקה שתבוצע ע"י היזם, והכל בכפוף לאישור המנהלת להתחדשות עירונית.

עמידה בתנאים אלה תהווה תנאי למתן תעודת אכלוס.

3. מתווה משלים

כתנאי למתן היתר בניה על היזמים להציג אסמכתא לכך שהציעו חלופות לדיירים, שאינם כלולים ברשימת הזכאים המצוינת לעיל, עבור אפשרויות למימון עתידי של תחזוקת הבניין. היזם יציג על כך אסמכתא לעירייה, אשר תאושר על ידי היועצת המשפטית.

דוגמא לחלופות:

- "שינמוך" נתוני דירת התמורה לדוגמא: הפחתת שטח או הורדת קומה – והמרת סכום ההפרש לטובת סכום שיופרש לקרן לתחזוקת הבית המשותף.
- הכנסת סעיף המאפשר לדיירים להמיר תמורות עבור שדרוגים שמוצעות לו על ידי היזם, לקרן תחזוקת הבית המשותף.

3.1. תנאי למתן תעודת אכלוס

היזם יוכיח כי הופקדו כל הכספים שהדיירים זכאים להם במסגרת המתווה המשלים, וכן כי ניתן להשתמש בהם למטרת מימון עתידי של תחזוקת הבניין בלבד. סכום ההפקדה יקבע בהתאם לרשימת הדיירים שהסכימו למתווה המשלים, ובהתאם לסכומים עליהם סוכם בין הדיירים לבין היזם במסגרת המתווה המשלים, והכל בכפוף לאישור המנהלת להתחדשות עירונית.

עמידה בתנאים אלה תהווה תנאי למתן תעודת אכלוס.

ה ח ל ט ו ת : **לאשר את השינוי המוצע.**

הצבעה:
פה אחד (4) - משה פדלון, צבי וייס, עופר לוי, מאיה כץ.