

שלום רב,

הנדון: הודעה על הכרזה על אזור שיקום לפי חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, תשפ"ו-2026 והנחיות לבעלי דירות בו

1. לידיעתכם, בהתאם לחוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026 (להלן: "החוק"), הממשלה הכריזה ביום 5.7.26 על השטח בשכונת עליות, מרום נווה אשר נפגע במהלך מלחמת "עם כלביא" כאזור לשיקום והתחדשות (להלן: "ההכרזה", ו "האזור לשיקום", בהתאמה).

2. הודעה זו נועדה להבהיר את תחומו של האזור לשיקום, את ההסדרים הייחודיים לקידום התחדשות עירונית בו, כמו גם את הזכויות המוקנות לבעלי הדירות או המגרשים הכלולים בו, והפעולות הנדרשות מהם כדי להבטיח זכויות אלו.

3. האזור לשיקום כולל את כל אלו:

הבניין שברח' אלוף הניצחון מס' 19, הבניינים שברח' ירושלים מס' 71, 73, 75, 77, 79, 81, 81א וכן הבניינים שברח' תרצה מס' 5, 5א, 10, 12 ו-14. חלקות בשלמות 262, 274, 328, 329, 330, 333, חלק מחלקה 324 בגוש 6186; חלקות בשלמות 1309, 1310, 1474, 1475, 1520, 1521, חלק מחלקה 1105 בגוש 6158.



*ניתן לעיין במפת האזור לשיקום במשרדי העירייה ובאתר האינטרנט שלה.

4. **משמעות ההכרזה:** משמעות ההכרזה היא כי שיקום האזור המוכרז יבוצע בדרך של התחדשות עירונית, כלומר בדרך של הריסת הבניינים הקיימים, כולם או חלקם, ובנייה של בניינים אחרים במקומם, כאשר בעלי הדירות הכלולות באזור יהיו זכאים לבחור בין קבלת דירה חדשה בבניינים שיבנו, במסגרת עסקת שיקום, ובין קבלת תמורה כספית עבור דירתם הקיימת/שנהרסה, בהתאם להסכם יציאה (הסבר מפורט בסעיף 8 מטה).

מידע נוסף לגבי החוק ויישומו, כמו גם קישורים רלוונטיים, ניתן למצוא באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בכתובת:

<https://www.gov.il/he/departments/units/war-damage-rehabilitation-urban-renewal-law/govil-landing-page>

*אתר האינטרנט של הרשות בהקמה, והמסמכים יועלו בהדרגה.

5. **תכנון האזור:** הבנייה בתחום ההכרזה תהיה בהתאם לתכנית שתקודם על ידי רשות מקומית או וועדה מקומית בוועדה המקומית או על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בותמ"ל (כמפורט בסעיף 16 לחוק), כאשר צפיפות ברוטו מזערית בתחומה לא תפחת מ- 75,000 נפש/קמ"ר.

6. **אפשרויות הבחירה של בעלי הדירות:** כנגד דירתם המקורית וזכויותיהם במקרקעין, בעלי הדירות באזור לשיקום יהיו זכאים לקבל מיזם עמו התקשרו או יתקשרו ואשר יאושר כיזם שיקום, אחת מאלו:

- דירה חדשה בבניין שייבנה, במקום דירתם שנהרסה, ולצורך כך יחתמו על עסקת שיקום.
- תמורה כספית, ולצורך כך יחתמו על הסכם יציאה.

7. **יזם שיקום:** הוא יזם שיאושר על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לאחר שהתקשר עם רוב מיוחד* מבעלי הדירות באזור, כהגדרתו בחוק, באחת מהדרכים הקבועות בחוק. על מנת לתרום לתהליך מהיר ומיטבי, מומלץ לבעלי הדירות באזור:

- לבדוק שהבעלות רשומה על שמם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) (למשל, אם הדירה הגיעה לידיהם בעקבות רכישה, ירושה או אם הייתה מניעה לרשום הזכויות על שמם),
- להתארגן לבחירת יזם במשותף, לא רק באותו הבניין אלא בכלל הבניינים באזור לשיקום והתחדשות, ולצורך כך לבחור נציגות ועורך דין מטעמם. בעניין זה, מומלץ לפנות למינהלת העירונית להתחדשות עירונית - הגב' ספי סמדג'יה וסרמן מנהלת תחום חברה וקהילה בדוא"ל: seffi-sv@ramat-gan.muni.il, minhelet@ramat-gan.muni.il, טל': 03-9474780.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תעדכן באתר האינטרנט שלה אם אושר יזם שיקום באזור לשיקום והתחדשות ואת זהותו.

*רוב מיוחד לפי החוק – בעלי רוב הדירות ברוב הבניינים באזור ובלבד שיהיה רוב בבניינים שלא נפגעו, או בעלים של 80% מהדירות באזור.

8. חובת דיווח על העסקה למנהל הרשות

על יזם לדווח למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על כל עסקת שיקום או הסכם יציאה בהם התקשר עם בעלי הדירות באזור, מייד עם חתימתם, החל מהיום ה-51 לאחר ההכרזה, וזאת באופן מקוון באמצעות קישור שיתפרסם באתר הרשות או בדרך אחרת שתקבע הרשות. הסכם יציאה שלא ידווח למנהל, לא ייחשב לצורך קביעת הרוב המיוחד לשם אישור יזם שיקום. גם בעל דירה רשאי לדווח על עסקה או הסכם כאמור.

9. פניית יזמים למנהל לצורך דיווח על עסקה ובקשה לאישור כיזם שיקום:

- יזם המבקש להגיש בקשה לאישור כיזם שיקום, יעשה זאת באופן מקוון, באמצעות קישור שיתפרסם באתר הרשות, או בדרך אחרת שתקבע הרשות. על היזם לצרף לבקשתו האסמכתאות הנדרשות בחוק, לרבות עסקאות שיקום והסכמי יציאה שנחתמו, ואם הוא מעוניין בסיוע המדינה למימון התמורה בהסכם יציאה, גם ואישור מנהל מס רכוש לעניין עמידת היזם בתנאים לקבלת סיוע כאמור.
- אם שני יזמים או יותר מבקשים להגיש בקשה יחד לאישור כיזם שיקום, עליהם להמציא אסמכתאות לעניין קיומה של עסקה משותפת, ויחולו הוראות נוהל יזם שיקום שהוא שותפות.

10. הסכם יציאה:

10.1. **הסכם במסגרתו בעל דירה מוכר ליזם את כל זכויותיו בדירה תמורת תשלום כספי, שיאפשר לו לרכוש דירה חליפית, במקום להמתין לקבלת דירת תמורה בפרויקט.** נוסח מומלץ של הסכם היציאה/של תנאים עיקריים מומלצים בהסכם היציאה, יפורסם לציבור באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. לעניין הסכם היציאה, יובהר:

- **הדירה עליה יכול לחול הסכם היציאה:** דירת מגורים או יחידה אחרת המשמשת לעסק או תעסוקה, אך לא מגרש ריק.
- **זכות מעבר מהסכם פינוי ובינוי שנחתם לפני ההכרזה להסכם יציאה:** במהלך 50 ימי העבודה הראשונים לאחר מועד ההכרזה על אזור שיקום, בעל דירה רשאי לבטל עסקת פינוי בינוי בה התקשר טרם מועד ההכרזה לשם התקשרות בהסכם יציאה עם אותו יזם.

10.2. **הזכויות הנמכרות:** כל הזכויות בנכס, כשהן נקיות מכל חוב, משכנתא, שעבוד או זכויות צד ג' (אפשר שזכויות לצד ג' יוסרו בהתאם להסדר שייקבע בהסכם היציאה). בעל דירה יידרש להסדיר זכויות של צד שלישי הרשומות על זכויותיו לשם קבלת מלוא הסכום או

להגיע להסדר עם היזם לגבי אופן הסדרתו. בעל דירה נדרש לקבל בכתב הסכמת צד ג', לביצוע עסקת שיקום או הסכם יציאה. כך, למשל, בעל דירה אשר רשומה עליה משכנתא בגין הלוואה שלקח, שיבקש לקבל את מלוא הסכום עבור זכויותיו, יידרש לגרור המשכנתא הרשומה על דירתו לנכס אחר, לפרוע את ההלוואה המובטחת במשכנתא או להגיע להסדר אחר עם המלווה.

10.3. **אפשרות הסבה:** כאמור, בעל דירה יכול להתקשר בהסכם יציאה עם יזם על פי בחירתו. עם זאת, נוכח האפשרות שיזם אחר, שאיתו בעל הדירה לא התקשר, ייקבע כיזם השיקום באזור, החוק מחייב הסבת הסכם היציאה ליזם שאושר כיזם שיקום, כמו גם מתנה את אישורו של יזם שיקום תוך התחייבותו לכבד הסכמי יציאה שנחתמו עם יזמים אחרים ולשאת בתשלום האמור.

10.4. **התמורה בהסכם היציאה:** התמורה עבור הדירה תקבע בהתאם למועד בו בעל הדירה חתם על הסכם היציאה –

- עד 95 ימי עבודה ממועד ההכרזה – תמורה מוגדלת, כהגדרתה בסעיף 10.5.
- בחלוף 95 ימי עבודה ממועד ההכרזה – תמורה בסיסית, כהגדרתה בסעיף 10.5.

בעל דירה שהתקשר בעסקת שיקום עם יזם שלא אושר כיזם שיקום, עד 95 יום ממועד ההכרזה, לרבות בעסקה קודמת, לפינוי ובנינוי או לפי תכנית חיזוק, יהיה זכאי להתקשר עם יזם השיקום שאושר בהסכם יציאה בתמורה מוגדלת, גם בחלוף 95 ימי עבודה ממועד ההכרזה.

10.5. **התמורה:** החוק קובע שני סוגי תמורה:

- **תמורה בסיסית** – השווי ייקבע לפי שווי דירה חדשה באזור, לפני קרות הנזק, הדומה במאפייניה, ובכלל זה בשטחה, לדירה של בעל הדירה, ובהתחשב במאפייניהן של דירות חדשות באותו אזור, כפי שייקבע השמאי הממשלתי. שטח הדירה יחושב לפי סעיף 3 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
- **תמורה מוגדלת** – התמורה הבסיסית, בצירוף שווי תוספת שטח בשיעור שליש מתוספת השטח שהייתה ניתנת לדירת תמורה בהתאם למדיניות התמורות של הוועדה המקומית, ככל שקיימת, ובהעדר מדיניות תמורות, שטח של 4 מ"ר למטרה עיקרית.

בעניין זה, "תוספת השטח" ו"מדיניות תמורות" – כהגדרתן בחוק.

10.6. **קביעת השווי על ידי השמאי הממשלתי הראשי:** על השמאי לקבוע את שווי הדירה בהתאם להוראות החוק, ובשים לב לנתונים שבעל הדירה יגיש לו, וזאת, בלוח זמנים קצר ומוגדר –

- **בתוך 15 ימי עבודה ממועד ההכרזה** – בעל דירה המעוניין להביא בפני השמאי הממשלתי הראשי נתונים שיש בהם, לדעתו, להשפיע על קביעת השווי של דירתו, רשאי לעשות כן. לצורך כך, יפנה בעל הדירה לשמאי הממשלתי הראשי באמצעות הטופס <https://www.gov.il/he/service/tax-assessments-appeal>.
 - **בתוך 35 ימי עבודה ממועד ההכרזה** – השמאי הממשלתי יערוך שומה לקביעת לשווי הדירה, שתכלול שני אלו:
 - **תמורה בסיסית** – כאמור לעיל, ואם קיבל נתונים מבעל הדירה במועד שנקבע – יבחן אותם טרם גיבוש השומה.
 - **תמורה מוגדלת** – בהתאם למדיניות התמורות של הרשות המקומית, ככל שקיימת.
 - **תוך 40 ימי עבודה ממועד ההכרזה** – השמאי ישלח את השומה לבעל הדירה, ואם בעל הדירה לא אותר על ידו, יעבירה לרשות המקומית.
- איש הקשר ברשות המקומית לקבלת שומה של בעל דירה שלא אותר על ידי השמאי:**

מינהלת התחדשות עירונית רמת גן, טל': 03-9474780

minhelet@ramat-gan.muni.il

בתוך 75 ימי עבודה ממועד ההכרזה – בעל דירה רשאי להגיש השגה על השומה. הוראות סעיף 9א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 יחולו על הליך ההשגה, בשינויים המחויבים.

10.7. **אישור יזם שיקום כתנאי לקיומו של הסכם היציאה**: האפשרות לקבלת תשלום לפי הסכם היציאה מותנה באישורו של יזם שיקום על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. יזם שיאושר כיזם שיקום חייב לרכוש את זכויותיהם של כל בעלי הדירות באזור, המעוניינים בכך, בין אם התקשר עמם בהסכם יציאה בעצמו, ובין אם לפי הסכם יציאה שחתם יזם אחר שהוסב אליו.

10.8. **בטלות הסכם היציאה**: הסכם יציאה יהיה בטל אם:

- לא אושר יזם שיקום במהלך התקופה שנקבעה בחוק; או -
- מנהל הרשות להתחדשות עירונית החליט לבטל אישורו של יזם שיקום שלא שילם את התמורה לפי הסכם היציאה במועד.

המשמעות: ניתן יהיה לשקם את המתחם בהתאם לדין הרגיל, ולא לפי חוק השיקום

10.9. **מימוש הסכם היציאה**: יזם השיקום ישלם את התמורה הבסיסית או המוגדלת לפי הסכם היציאה בתוך 90 יום ממועד אישורו כאמור (אישור מלא, לאחר שיש לו התקשרויות עם הרוב המיוחד שנקבע בחוק), או 90 יום ממועד הפקדת התכנית במוסד התכנון המוסמך, לפי המאוחר. כאמור, היזם ירכוש את זכויותיו של בעל הדירה כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד או זכויות צד ג' אחרות, וככל הנדרש, בעל הדירה יסדיר את רישום זכויותיו ויסלק זכויות צד ג' הרשומות עליהם, כמוסבר לעיל לעניין "הזכויות הנמכרות". לבקשת בעל דירה, יידחה מועד התשלום לפי הסכם היציאה למועד אחר, ובלבד שלא יהיה מאוחר ממועד הפינני הנדרש לתחילת עבודות הבנייה. אם לא ניתן להשלים את מימושו של הסכם היציאה במועדים שנקבעו בחוק, מטעמים שאינם תלויים ביזם או בבעל הדירה, למשל בשל הצורך בקבלת הסכמתם של צדדים שלישיים להסרת שעבודים הרשומים לטובתם, מנהל מס רכוש רשאי להאריך את התקופה האמורה. אם יזם שיקום לא שילם את התמורה בהתאם להסכמי היציאה במועד שנקבע לכך בחוק, מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לבטל את אישורו כיזם שיקום, דבר העלול להביא לביטול ההכרזה.

10.10. **סיוע המדינה ליזם השיקום במימון הסכם היציאה**: נוכח הנטל הכלכלי הכרוך בתשלום התמורה לפי הסכמי היציאה בשלב מוקדם של הפרויקט, נכונה המדינה לסייע ליזם השיקום ולהעמיד לרשותו את הסכום הנדרש לכך, בתנאי שיתחייב להשיבו בהתאם להוראות החוק. יזם המעוניין בקבלת סיוע במימון מקרן הפיצויים של מס רכוש, נדרש לפנות למנהל מס רכוש **מיידי** לאחר חתימתו של הסכם היציאה הראשון במתחם והדיווח עליו למנהל הרשות להתחדשות עירונית, ובלבד שחלפו 50 ימי עבודה ממועד ההכרזה. יזם שיקום המעוניין בסיוע, יוכל לבקשו אם התקיימו כל אלו:

- הוא פנה למנהל מס רכוש לצורך בחינת עמידתו בתנאים לקבלת הסיוע מיידי לאחר חתימתו של הסכם היציאה הראשון במתחם.
 - עם הגשת הבקשה לאישורו כיזם שיקום, הגיש למנהל הרשות להתחדשות אישור מנהל מס רכוש בדבר עמידתו בתנאים לקבלת סיוע במימון.
 - כנגד קבלת הכספים בפועל, הוא המציא את כל הבטוחות הנדרשות על ידי מנהל מס רכוש בהתאם להנחיותיו.
- אישור מנהל מס רכוש יינתן ליזם אם השתכנע שהיזם יוכל להשיב את סכום הסיוע שיקבל עם השלמת הפרויקט, בהתאם לכללים שפורסמו באתר מס רכוש: <https://www.gov.il/he/pages/procedures-070526-1>. כללים אלו כוללים, בין היתר, תנאים לעניין ניסיונו של היזם, לעניין איתנותו הפיננסית, עמידה בדרישות לעניין ממשל תאגידי וציות רגולטורי, וכן בדיקה כי היזם לא הורשע או הוגש נגדו כתב אישום בעבירה בגינה אינו ראוי לקבל את הסיוע.

מומלץ לבעלי הדירות באזור לברר אם בכוונתו של היזם עימו הם מבקשים להתקשר לבקש סיוע מהמדינה, אם הוא פנה למנהל מס רכוש בבקשה לבחון את עמידתו בתנאים, והאם נמצא כי הוא עומד בתנאים אלו בפועל. אם היזם הבהיר שאינו מעוניין בסיוע, מומלץ כי בעלי הדירות יבחנו אם הוא בעל הכשירות לבצע את הפרויקט ולשאת בעצמו בעלויות הסכמי היציאה, בלוח הזמנים הקבוע בחוק.