

## תוכן עניינים

1	פרק א': מבוא לחוק הרשות להתחדשות עירונית
5	פרק ב': מהם תפקידי הרשות להתחדשות עירונית?
11	פרק ג': מיסוי והיטלים
11	1. מיסוי
12	2. היטלים
17	פרק ד': הדיור הציבורי, ארנונה ודמי ניהול
17	1. הדיור הציבורי
21	2. ארנונה
23	3. דמי תחזוקה
27	פרק ה': קרקע משלימה, הכרזה על מיתחם פינוי-בינוי ואישור תב"ע
31	פרק ו': סיכום
33	פרק ז': חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016

## תוכן עניינים

חלק א'	
1	דבר המחבר
17	פרק א': מבוא
45	פרק ב': בטוחות (ערבויות) במסגרת תמ"א 38
48	1. הצעות חוק בנושא התחדשות עירונית
48	1.1 מבוא
50	1.2 ערבות בנקאית - כללי
51	1.3 המצב הנוכחי
51	1.3.1 המצב הנוכחי בראי החקיקה
57	1.3.2 המצב הנוכחי בראי הפסיקה
59	1.4 הסדר שלילי - היעדר הסדר - חוק חסר והתבוננות אל העתיד
61	1.5 רשלנות מקצועית של עורך-דין - גובה הערבות
65	1.6 דעה אישית ומסקנות
70	1.7 סוף דבר
	2. הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון - הבטחת נכסי בעלי דירות בעסקאות מסוג של התחדשות עירונית), התשע"ג-2013
72	
	3. הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס - __)
79	(פטור במכירת זכות אגב מימוש ערבות בנקאית), התשע"ד-2014
85	4. ערבויות - במסגרת פרויקט תמ"א 38 (עיבוי וחיזוק)

85	4.1 ערבות ביצוע
85	4.2 ערבות טיב/בדק
85	4.3 ערבות מיסים (הסכם עם תנאים מתלים)
86	4.4 ערבות רישום
88	5. ערבויות במסגרת פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש)
88	5.1 ערבות בנוסח חוק מכר
88	5.2 ערבות להבטחת דמי שכירות
88	5.3 ערבות טיב/בדק
89	5.4 ערבות מיסים
89	5.5 ערבות רישום
89	5.6 ערבות אוטונומית לבנק המלווה
91	6. קרנות למימון פרויקטים בתמ"א 38 בערבות מדינה
95	<b>פרק ג': המודלים המנחים לניהול פרויקט תמ"א 38</b>
95	1. יזמות פרטית של בעלי הזכויות - מודל הדיירים (בעלים)
99	2. ביצוע על-ידי רשויות מקומיות/חברות כלכליות
99	3. קידום פרויקט תמ"א 38 באמצעות קבוצת רכישה
101	4. קידום פרויקט תמ"א 38 באמצעות קבוצת רכישה (עיבוי וחיזוק)
102	5. קידום פרויקט תמ"א 38 באמצעות קבוצת רכישה (הריסה ובניה מחדש)
103	6. הטרנד החדש של קבוצות הרכישה - תמ"א 38
107	7. הובלת פרויקט תמ"א 38 על-ידי עורך-דין בא-כוח בעלי הדירות
110	8. סקיצה - שלבי התקדמות פרויקט תמ"א 38

110	9. חוק מארגני עסקות להתחדשות עירונית
114	9.1 תזכיר חוק המארגנים
123	9.2 התייחסות להצעת חוק מארגן עסקאות בפנינוי-ובינוי
128	9.3 מהעיתונות
131	10. סיכום
	<b>פרק ד': "משחק המשתתפים" - הגורמים המשתתפים בהליך</b>
139	<b>תמ"א 38</b>
	<b>פרק ה': השלבים לביצוע פרויקט תמ"א 38</b>
145	1. כללי
145	2. השלב הראשון - בחינת המצב התכנוני וקבלת אישור כי הבניין
148	מתאים למימוש הפרוייקט מבחינה תכנונית, כלכלית ומשפטית
154	3. השלב השני - כינוס כלל בעלי הזכויות ובחירת נציגות
163	3.1 כללי
163	3.2 הפגישה הראשונה של עורך-הדין עם בעלי הזכויות
	3.3 נקודות לדיון עם בעלי הזכויות, תנאים מסחריים ומפרט
163	טכני
166	3.4 בדיקת היתכנות קניינית לפרוייקט (באמצעות עורך-דין)
166	3.4.1 כללי
168	3.4.2 דגשים
169	3.5 עורך-דין/בעלי זכויות - הסכם שכר-טרחה - תמ"א 38
171	3.6 כתב מינוי נציגות
172	כתב מינוי נציגות - תמ"א 38

	4. השלב השלישי - הגדרת המסלול המתאים לביצוע הפרוייקט
190	ובדיקת כדאיות כלכלית
	5. השלב הרביעי - הזמנת יזמים נבחרים להצגת הצעותיהם
	וחתימה על הסכם ייצוג עם גורם מוסכם שינהל משא-ומתן
198	(מסחרי ומשפטי) מול היזמים לצורך התקשרות
198	5.1 כללי
201	5.2 מינוי שמאי מטעם בעלי הזכויות
	6. השלב החמישי - בחירת היזם המתאים בהליך מסודר וניהול
205	משא-ומתן משפטי לניסוח הסכם התקשרות ותכניות
	7. השלב השישי - בחירת מפקח בניה מטעם בעלי הזכויות
208	וחתימה על הסכם התקשרות עם המפקח
210	8. השלב השביעי - חתימה על הסכמי התקשרות מחייבים
	<b>פרק ו': פסיכולוגיה ואימון והדרך לניהול משא-ומתן בפרוייקט</b>
217	<b>תמ"א 38</b>
217	1. ניהול משא-ומתן
218	2. המשא-ומתן
	3. חדשנות ויצירתיות בליווי דיירים להנעת עסקאות התחדשות
220	עירונית
220	3.1 מטרת התכנית
220	3.2 רעיון התכנית
221	3.3 רקע כללי
224	3.4 התארגנות קהילתית
225	3.5 הבטחת זכויות הדיירים
225	3.6 יחסי אמון בין בעלי הבתים והחברה המבצעת

228	3.7 היעדים
229	3.8 היעדים וההבטחות של תכנית הליווי
230	3.9 איך זה מתבצע?
230	3.10 תפקיד המלווה - ממאעכר למקצוען
231	3.11 עסקת ביאליק בראי החלטת הממשלה
234	3.12 מהם שלבי התקדמות התכנית?
235	3.13 איזה שינוי ייווצר באמצעות התכנית?
235	3.14 מחקר ופיתוח
236	3.15 שכר-טרחה
236	3.16 שיתופי פעולה להנעת עסקאות

**פרק ז': החשיבות והקשיים ביצירת תקשורת נכונה של נציגות**

239	<b>הבניין להובלת תהליך תמ"א 38</b>
239	1. כללי
	2. ששת הכללים לנציגות הבניין, עשה ואל תעשה בתהליך התקשורת ליצירת מנהיגות ורתימת כלל בעלי הזכויות בפרוייקט
241	3. משא-ומתן בתמ"א 38 - מלאכת מחשבת, הבעיות והכלים להתמודדות
244	4. התמורה הראויה
245	5. כלים נדרשים לנציגות הבית המשותף לצורך ניהול משא-ומתן

	<b>פרק ח': הטרגדיה של הפרט מול הקהילה וקונפליקט הבית</b>
	<b>המשותף (כולל מודלים אלטרנטיביים משלימים לשינוי</b>
249	<b>השיטה) במסגרת פרויקטים המבוססים על תמ"א 38</b>
250	1. הקדמה
263	2. מוסד הבית המשותף וזכות הקניין - מערכת יחסים מסועפת
286	2.1 מוסד הבית המשותף
305	2.2 מושג הקניין כמערכת של הקצאה וחלוקה
	2.3 "בעיית האיסוף"/"בעיית הפעולה המשותפת" והשפעות
326	חיזוניות
333	2.4 פרופיל הדייר הסרבן במדינת ישראל - תמונת מצב
	3. המצב הנוכחי בתחום ההתחדשות העירונית במדינת ישראל
340	כרקע להצעת החוק
341	3.1 המצב הנוכחי בראי החקיקה - פינוי-בינוי
345	3.2 המצב הנוכחי בראי החקיקה - תמ"א 38
351	3.3 המצב הנוכחי בראי הפסיקה
358	3.4 מודל של התערבות - רקע להצעת החוק
369	4. מודלים אלטרנטיביים משלימים - הקמה של מוסדות חדשים
371	4.1 בוררות כמודל אלטרנטיבי ליישוב סכסוכים
375	4.2 מודל המנהלת כמודל אלטרנטיבי ליישוב סכסוכים
376	4.3 מינוי כונס נכסים לביצוע הפרוייקט/מכירה פומבית
380	4.4 מבחן תום-הלב ושימוש לרעה בהליכי המשפט
387	5. הזכות לקניין - סקירה קצרה מזווית ראייה אוניברסלית
387	5.1 סקירה כללית
389	5.2 זכות הקניין - משפט משווה
399	6. סיכום עם מבט לעתיד

	7. הצעת חוק פינוי-ובינוי (פיצויים), (תיקון פנייה למפקח על הבתים המשותפים לצורך קבלת אישורו לביצוע פרויקט פינוי-בינוי), התשע"ג-2014	408
	8. תיקון לחוק פינוי-בינוי(פיצויים)	412
415	<b>פרק ט': פולשים/דייר מוגן</b>	
	<b>פרק י': היבטים כלכליים ומימוניים בפרוייקט תמ"א 38</b>	423
423	1. היתכנות כלכלית	
424	2. GO NO GO	
425	3. בדיקת מסמכי הבית המשותף	
426	4. בדיקות תשריט תכנון לפרוייקט	
427	5. חובת גילוי ושקיפות	
428	6. ניתוח ההיתכנות הכלכלית של יישום תמ"א 38	
441	7. מקורות מימון - ליווי החיזוק והבניה החדשה	
441	7.1 כללי	
443	7.2 בטוחה לבנק מממן	
444	7.3 ליווי פיננסי - עקרונות השיטה	
445	7.4 דו"ח מפקח תקופתי	
445	7.4.1 השלבים	
445	7.5 תהליך מתן אשראי למימון פרויקט	
446	7.6 עקרונות הבנק במימון פרויקטים	



449	<b>פרק י"א: דו"ח אפס בפרוייקט על-פי תמ"א 38</b>
449	1. קווים כלליים שמאיים בהכנת דו"ח אפס לתמ"א 38
450	2. תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) - קווים כלליים
451	3. הלכה למעשה (בדיקת כדאיות במסגרת פרוייקטים של הריסה ובניה מחדש)
457	<b>פרק י"ב: מיסוי, היטלים ואגרות</b>
457	1. מיסוי עסקת תמ"א 38 במסגרת הריסה ובניה כולל תיקון 74 ותיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 - זיו שרון ואורית קוד ממשדד זיו שרון ושות'
477	2. היבטי מיסוי מקרקעין נוספים - תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) - יוני כהן, עו"ד
478	2.1 מס רכישה בעסקת תמ"א (הריסה ובניה מחדש)
479	2.2 השווי בעסקת תמ"א 38
480	2.3 הפער בין שתי העמדות
482	2.4 סיכום
483	3. מועד הדיווח ויום המכירה בעסקאות תמ"א 38
487	4. תנאי מתלה ותנאי מפסיק
492	5. מע"מ (חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975)
498	6. היטל השבחה
508	7. תשלומי ארנונה
511	8. מלכודת מס דירות הירושה בהתחדשות עירונית
515	<b>פרק י"ג: דמי ניהול בהתחדשות עירונית</b>
515	1. הקדמה

516	2. הצגת הבעיה
517	3. המצב בראי החקיקה
521	4. אפשרויות ניהול בתים משותפים
522	5. הקשיים ביום שלאחר סיום הפרוייקט
524	6. בחירת המסלול המתאים לביצוע העיסקה
528	7. מבט לעתיד (רצוי ומצוי)
533	8. סוף דבר
537	<b>פרק י"ד: היבטים תכנוניים</b>
537	1. השלבים התכנוניים לביצוע תכנית במסגרת תמ"א 38
538	1.1 בדיקת היתכנות כלכלית ראשונית על-ידי היזם
539	1.2 בדיקת היתכנות תכנונית
542	1.3 ידע יזמי הנדרש לניהול תהליך הרישוי מול הרשות
543	2. חישוב זכויות בניה על-פי תמ"א 38 והחלטות ועדת ערר
567	3. איחוד וחלוקה כמכשיר לאכיפת הסדר פינני במסגרת תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) על מיעוט סרבן
571	4. הרפורמה בחוק התכנון והבניה בהקשר להתחדשות עירונית וקבינט הדיור של ממשלת ישראל
580	5. רפורמה בחוק התכנון והבניה - המלצות הצוות הבין-משרדי לבחינת שינויים בחוק התכנון והבניה - תקציר מינהלים (06.06.07)
605	6. ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור)
617	7. הרשות להתחדשות עירונית
627	8. מן העיתונות - מינהלת התחדשות עירונית ברשויות המקומיות

	9. תכניות הרבעים במרכז תל-אביב - מנוף להתחדשות או סם
628	הרדמה? - אילי בר
667	9.1 תכנית השימור - מרחב העיר תל-אביב
668	9.2 שלבי הוצאת היתר בניה - תכנית הרובעים
	9.3 הצורך במענה משפטי במסגרת הסכמי התקשרות מכוח
	תמ"א 38 לאור הקפאת תכנית הרבעים "סעיפי ביטוח"
670	עיכובים בלוחות הזמנים, דחיית מועד הגשת בקשות להיתר
679	<b>פרק ט"ו: תקן 21 - פינוי-בינוי</b>
	<b>פרק ט"ז: שינוי 3א לתמ"א 38 ותחזית לשינוי 4 - תחזית או</b>
689	<b>דמיון</b>
689	1. הנסיבות שהובילו לשינוי 3א - על קצה המזלג
693	2. השינויים בשינוי 3א
695	3. הגדרת שטח קומה טיפוסית
696	4. הקומה המפולשת
698	5. תוספת 13 מ"ר
715	6. שינוי 4 לחוק - תחזית או דימיון
727	<b>פרק י"ז: נספחים</b>
	1. הצעת חוק הרשות הממשלה להתחדשות עירונית, התשע"ה-
727	2015
743	2. החלטה מיום 29.11.15 בנוגע לתכנית הרבעים
821	3. תקן 21 - דצמבר 2012

	4. החלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה - ישיבה מס' 588
845	מיום 03.11.15
857	5. תיקון 3א לתמ"א 38 המופקד - עו"ד מיכה גדרון
	6. פרשנות כובלת ורטרואקטיבית במסגרת תמ"א 38 - עמדת
869	לשכת עורכי-הדין בישראל
875	7. עתירת רננים
	8. תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות
913	אדמה - הוראות התכנית
	9. הצעות לתיקוני ניסוח בתיקון הרביעי לתמ"א 38 - הוראות
929	התכנית

<b>חלק ב'</b>	
939	<b>פרק י"ח: קנין ורישום</b>
	1. רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין -
939	פרוייקט תמ"א 38 עיבוי וחיזוק
939	1.1 במקרה בו נרשם בית משותף
939	1.2 במקרה בו לא נרשם בית משותף
940	1.3 פרוייקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש
940	2. פניה למפקח/ת על המקרקעין
	2.1 פניה למפקח/ת (שיעבוד יחידת רישום חדשה לצורך
943	ליווי בנקאי)
943	2.2 פרוייקטים ללא ליווי בנקאי
944	2.3 סמכויות המפקח
1004	3. Golden Triangle of property rights
1013	4. תיקון צו בית משותף במסגרת תמ"א 38
1013	4.1 השלבים
1018	4.2 תיקון צו תמ"א 38 - שלב ב'
1018	4.3 תיקון צו הבית המשותף - הצמדת חניות
1019	4.4 ביטול רישום - המסגרת בחוק
1020	4.5 תיקון צו בית משותף
1067	<b>פרק י"ט: חסמים במסגרת פרוייקטים המבוססים על תמ"א 38</b>
	נייר עמדה בנושא הסרת חסם קנייני בפרוייקטים להריסה ובניה
1079	לפי תמ"א 38 - בניינים מורכבים
1083	<b>פרק כ': הבדלים בין פינוי-בינוי ותמ"א 38 - על קצה המזלג</b>

1089	<b>פרק כ"א: ישראל 2013 בהשוואה בינלאומית - על קצה המזלג</b>
1099	<b>פרק כ"ב: היבטים שיווקיים</b>
1099	1. תמ"א 38 - היבטים שיווקיים
1104	2. השוואה בין דירה במסגרת פרויקט חיזוק לבין דירה חדשה
1111	<b>פרק כ"ג: רשות מקרקעי ישראל</b>
1117	<b>פרק כ"ד: דוגמאות והסכמים</b>
1120	"נו שופ" (איסור ניהול מו"מ במקביל) - No Shop
1124	הסכם עקרונות - הריסה ובניה מחדש
1131	הסכם עקרונות
	<b>פרק כ"ה: דוגמאות הסכמים - תמ"א 38 חיזוק ועיבוי ותמ"א</b>
1145	<b>38 הריסה ובניה מחדש</b>
1154	הסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 (מסלול עיבוי וחיזוק)
1257	הסכם תמ"א 2-38 (הריסה ובניה מחדש) מכתב מקדים לבעלים
1265	הסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 (מסלול הריסה ובניה)
1392	נספחים
1441	<b>פרק כ"ו: דוגמאות להסכמי מכר דירות</b>
1451	הסכם מכר - פרויקט
1549	נספחים

1615	<b>פרק כ"ז: מסקנות והמלצות</b>
1643	<b>פרק כ"ח: סקירה מהעיתונות</b>
1731	<b>פרק כ"ט: הקדשות לספר "מורה הדרך בעסקאות תמ"א 38"</b>
1731	אפי נוה, עורך-דין -יו"ר לשכת עורכי-הדין
1733	אוהד דנוס, שמאי מקרקעין - יו"ר לשכת השמאים בישראל
1735	מאיר מזרחי, עורך-דין - מאיר מזרחי ושות' משרד עורך-דין
1737	מיכה גדרון, עורך-דין - יו"ר ועדת ערר לתכנון ובניה
1739	משה רז-כהן - רז-כהן-פרשקר ושות' - משרד עורך-דין
1741	אייל אוכמן - יו"ר איגוד חברות תמ"א 38 והתחדשות העירונית
1743	<b>פרק ל': נספחים</b>
	1. חסמי מס במימוש פרויקטים של תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) - נייר עמדה מיום 25.06.15 - עו"ד זיו שרון ועו"ד אורית קוד
1743	