

שלום רב,

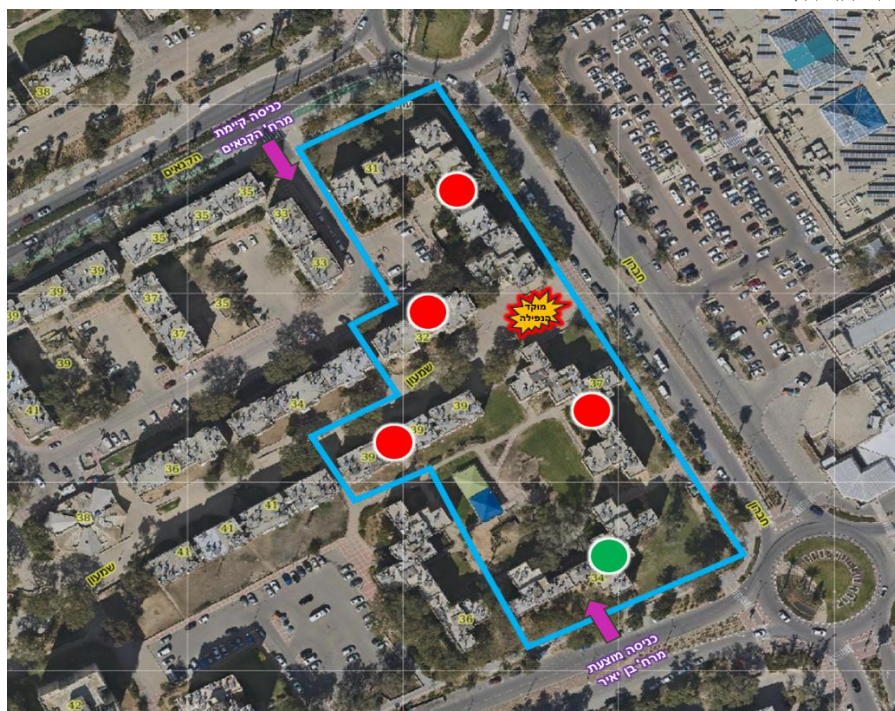
הנדון: הודעה על הכרזה על אזור שיקום לפי חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, תשפ"ו-2026 והנחיות לבעלי דירות בו

1. לידיעתכם, בהתאם לחוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026 (להלן: "החוק"), הממשלה הכריזה על השטח בשכונת טללים אשר נפגע במהלך מלחמת/מבצע שאגת הארץ כאזור לשיקום והתחדשות (להלן: "האזור לשיקום").
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:**
הבניינים שברח' הקנאים 31 כניסות א', ב' ג' ו-ד'
הבניינים שברח' שמעון 32 כניסות א' ו-ב'
הבניינים שברח' שמעון 37 כניסות א', ב' ו-ג'
הבניינים שברח' שמעון 39 כניסות א', ב' ו-ג'
וכן הבניינים שברח' בן יאיר 34 כניסות א', ב' ו-ג'

גושים וחלקות:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	גוש
	13	38209
14		38209
16		38209
	31	38209
34		38209
38		38209

מפת האזור:



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

4. **משמעות ההכרזה** : משמעות ההכרזה היא כי שיקום האזור 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.
- 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>
5. **תכנון האזור**: הבנייה בתחום ההכרזה תהיה בהתאם לתכנית שתקודם על ידי גוף ציבורי בוועדה המקומית או בותמ"ל, כאשר צפיפות בתחומה לא תפחת מ_____ יח"ד לדונם ברוטו.
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, 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 בדוא"ל arad@pplan.co.il טל: 03-6555155.
8. **הסכם יציאה: 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 המשמעת לעסק או תעסוקה, אך לא מגרש ריק.
 - **זכות מעבר מהסכם פינני ובינוי שנחתם לפני ההכרזה להסכם יציאה**: במהלך 50 הימים הראשונים לאחר ההכרזה על אזור שיקום, בעל דירה רשאי לבטל עסקת פינני בינוי בה התקשר טרם מועד ההכרזה לשם התקשרות בהסכם יציאה עם אותו יזם.
9. **הזכויות הנמכרות**: כל הזכויות בנכס, כשהן נקיות מכל חוב, משכנתא, שעבוד או זכויות צד ג' (אפשר זכויות 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 הסדרתן. 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 הלוואה המובטחת במשכנתא או להגיע להסדר אחר עם המלווה.
10. **אפשרות הסבה**: בעל דירה יתקשר בהסכם יציאה עם יזם על פי בחירתו. עם זאת, נוכח האפשרות שיזם אחר ייקבע כיזם השיקום באזור, החוק מחייב הסבת הסכם היציאה

ליזם שאושר כיזם שיקום, ומנגד מתנה את אישורו של יזם שיקום בהתחייבותו לכבד הסכמי יציאה שנחתמו עם יזמים אחרים ולשאת בתשלום האמור.

11. **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 להלן.
- בחלוף 95 ימי עבודה ממועד ההכרזה – תמורה בסיסית, כהגדרתה להלן.

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

12. **התמורה**: כאמור, 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** - שווי הדירה כאמור לעיל, 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.

13. **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:

- **שווי בסיסי** – כאמור לעיל, ואם קיבל נתונים מבעל הדירה במועד שנקבע - יבחן אותם טרם גיבוש השומה.
- **שווי מוגדל** – 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:

אירית בנדו

מהנדסת העיר

08-9951616

Irit_b@arad.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 המחוייבים.

14. **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.

15. **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

16. **מימוש הסכם היציאה** :

יזם השיקום ישלם את התמורה 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 ויטלק 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 הפינוי 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.

17. **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.

18. **אישור יזם כיזם שיקום** : אישור זה ניתן על ידי מנהל הרשות להתחדשות ליזם שהתקשר עם רוב בעלי הדירות באזור שהוכרז, כהגדרתו בחוק. ויובהר :

- יזם המבקש להגיש בקשה לאישורו כיזם שיקום, יעשה זאת באופן מקוון, באמצעות קישור שיתפרסם באתר הרשות.

- החלטת מנהל הרשות להתחדשות תיעשה על בסיס אסמכתאות שיוגשו לו, לרבות עסקאות שיקום והסכמי יציאה שנחתמו ואישור מנהל מס רכוש לעניין עמידת היזם בתנאים לקבלת סיוע במימון (למעט יזמים שאינם מעוניינים בכך).
- על יזם לדווח למנהל הרשות להתחדשות 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. הסכם יציאה שלא ידווח למנהל, לא ייחשב לצורך קביעת הרוב המיוחד לשם אישור יזם שיקום.
- בעל דירה רשאי אף הוא לדווח על הסכם יציאה שנחתם על ידו, בקישור האמור.
- אם שני יזמים או יותר מבקשים להגיש בקשה יחד לאישורם כיזם שיקום, עליהם להמציא אסמכתאות לעניין קיומה של עסקה משותפת, ויחולו הוראות נוהל יזם שיקום שהוא שותפות.
- הרשות להתחדשות עירונית תעדכן באתר האינטרנט שלה אם אושר יזם שיקום באזור לשיקום והתחדשות ואת זהותו.