

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

י' באלול תש"פ

30/08/2020

לכבוד

יזם / קבלן

שלום רב,

הנדון: נייר עמדה « שדרוג דירת דייר במסגרת פרויקט התחדשות עירונית

מבוא

נייר עמדה זה כולל התייחסות לאכיפת הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), בקשר לשדרוג דירה של דייר במסגרת פרויקט התחדשות עירונית **על דרך החלפת הדירה הקיימת בדירה אחרת בפרויקט**.

רקע

פרויקט התחדשות עירונית יכול להיות במסגרת תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בנייה, תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש או פינוי בינוי. הדרך המקובלת להתקשרות היא באמצעות הסכם כולל (להלן: "הסכם ראשי"), אשר נעשה בין היזם לבין כלל דיירי הבניין. הסכם ראשי זה קובע את מערך היחסים שבין היזם לבין הדיירים הקיימים לצורך הוצאת הפרויקט לפעול.

לעיתים, דייר בבניין מבקש לשדרג את התמורה אשר ניתנת לו מעבר לזו אשר נקבעה בהסכם הראשי על דרך החלפת דירתו בדירה יקרה יותר בפרויקט. לרוב, הדבר נעשה באמצעות הסכם בין היזם לדייר ובעבור תמורה כספית. הסכם זה הינו הסכם נפרד מההסכם הראשי.

עמדת הממונה

שדרוג דייר בפרויקט מסוג התחדשות עירונית, אשר נעשה בתמורה כספית, כפוף לחוק המכר, כך שהיזם נדרש לעמוד בסעיפי החוק השונים, ובהם ליידע את הדייר בדבר זכויותיו בהתאם לחוק המכר, לדווח לח"מ על העסקה (יש לציין בדיווח את מחיר השוק של הדירה ובהערות את מחיר התוספת אשר נקבעה לדייר המשדרג) **ולספק בטוחות חוק מכר**.

כאשר בטוחות חוק המכר שבה מחזיק הדייר הינה מסוג שעבוד או הערת אזהרה, יש לגבות את התמורה הכספית בגין השדרוג בהתאם להוראות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), התשל"ה-1975.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

דוגמה :

יזם התקשר עם דיירים לצורך ביצוע של פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובניה), וכל דייר קיבל דירה בבניין החדש בהתאם לסטנדרטים אשר נקבעו בהסכם הראשי מול כלל הדיירים הוותיקים. אחד הדיירים הוותיקים פנה ליזם וביקש לרכוש את הפנטהאוז שעתיד להיבנות במסגרת הפרויקט. שווי הפנטהאוז עומד על 3 מיליון שקלים ושווי הדירה שהדייר הוותיק עתיד לקבל עומד על 2.5 מיליון שקלים. כדי להביא את העסקה לכדי מימוש, חתמו הצדדים, היזם והדייר הוותיק, על הסכם מכר נפרד מההסכם הראשי. בהסכם נקבע כי על הדייר הוותיק להעביר ליזם חצי מיליון שקלים, ובתמורה, זכותו לקבל את דירת הפנטהאוז בפרויקט וזאת במקום הדירה אשר נקבעה בהסכם הראשי.

כאמור, עסקה זו היא עסקת מכר לכל דבר ועניין.

בכבוד רב
גריידי עמית
ממונה חוק המכר