



יולי 2026

נוהל מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעניין יזם שיקום שהוא שותפות של יזמים לביצוע שיקום

חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026 (להלן: **"החוק"**) מאפשר שיקומו של אזור שנפגע במלחמה בדרך של התחדשות עירונית, באופן יעיל ומהיר, באמצעות כלים ייחודיים, הן לצורך קידום ההתקשרויות בין בעלי דירות ויזמים והן לצורך קידום תכנית השיקום וקידום ההיתרים מכוחה. בהתאם לחוק, השיקום יבוצע באמצעות יזם שיקום שיאושר על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: **"המנהל"**) ככל שמצא כי אותו יזם זכאי לכך בהתאם להוראות סעיף 40 לחוק.

מהוראות סעיף 40 (ג) לחוק עולה, כי יכול שבקשה לאישור יזם שיקום תוגש גם על ידי יותר מיזם אחד, ככל שמגישי הבקשה קשורים בעסקה משותפת לביצוע השיקום, ובלשון החוק:

"יזם יצרף לבקשה לאישור מסמכים להוכחת התנאים כאמור בסעיף קטן (א), ואם שני יזמים או יותר הגישו יחד את הבקשה לאישור – גם ראה בדבר קיומה של עסקה משותפת להם לביצוע השיקום, וכן תצהיר לתמיכה בעובדות המפורטות בבקשה לאישור; מנהל הרשות להתחדשות עירונית רשאי לדרוש מהיזם למסור לו מידע ומסמכים נוספים הנדרשים לו לשם החלטה בבקשה לאישור."

בהתאם לסעיף 40 לחוק השיקום, לכל אזור שיקום והתחדשות יאשר המנהל יזם שיקום אחד. היינו, גם אם יזם השיקום שאושר הוא שותפות של מספר יזמים הפועלים לביצוע השיקום, הרי שמבחינת החוק, זהו יזם שיקום אחד. זאת, גם אם ההתקשרויות נעשו או נעשות בין כל אחד מהיזמים השותפים בה (להלן: **"יחיד השותפות"**) לבין בעלי דירות אחרים בתוך אזור השיקום.

לאחר דיון שנערך בעניין זה בשיתוף משרד המשפטים ורשות המסים - מס רכוש ומיסוי מקרקעין, נבהיר, כי **ככלל, הוראות החוק לעניין יזם שהוא שותפות של יזמים ייבחנו בהתייחס לשותפות ולא בהתייחס למי מיחידה, ובכלל זה:**

- בחינת הרוב הנדרש לצורך אישור יזם שיקום בהתאם לסעיף 40 לחוק תעשה על ידי המנהל בהתייחס לכלל ההתקשרויות של השותפות או יחידה;
- השותפות היא שתידרש להמציא אישור מנהל מס רכוש לפי סעיף 40(ה)(2) לחוק;
- השותפות היא שתידרש להציע עסקת שיקום או הסכם יציאה לבעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות, לרבות לפי סעיף 37 או 43(א)(3) לחוק; אין מניעה כי התקשרות תהיה עם יחיד השותפות, וזאת, בין היתר בשם לב לזהות מקבל הסיוע כפי שייקבע על ידי מס רכוש

- השותפות היא האחראית לתשלום התמורה לפי סעיף 44 לחוק בהתאם להסכמי היציאה שנחתמו באזור ;
- השותפות היא הנדרשת להגיש לבית המשפט תביעה כנגד דייר מסרב לפי סעיף 48 לחוק.

ככל שיחיד השותפות יבקשו לייצר הפרדה לעניין אופן מימוש תהליך השיקום, בקשר לאילו מהתחייבויותיהם, יהיה עליהם לעשות כן במסגרת הסכם שותפות שייחתם ביניהם. משכך, מומלץ כי אם קיימת הפרדה בהתקשרויות של יחיד השותפות עם בעלי דירות באזור לשיקום והתחדשות, לרבות בהתאם להבחנה בין בניינים, מקבצים או מתחמי איחוד וחלוקה, יפרט הסכם השותפות הפרדה זו, כמו גם את ההסכמות הנוגעות אליה בכל הקשור לאופן קיום התחייבויות החוק וליחסים שבין היזמים ובין עצמם. כך, למשל, יוכל הסכם השותפות לקבוע כי כל אחד מיחיד השותפות יידרש להציע התקשרות לבעלי הדירות בבניינים המיוחסים לו, או לשלם בעצמו את התמורה לבעלי הדירות שבחרו בהסכמי יציאה, וכי הזכויות במקרקעין נשוא הסכמים אלו יירשמו על שמו, בין אם ההתקשרות בהסכם היציאה נעשתה על ידו, על ידי יזם אחר שהתחייבותו הוסבה או על ידי השותפות. להפרדה זו עשויה להיות השפעה על אישור מנהל מס רכוש או על דרישותיו לצורך מתן הסיוע.

נוכח ההשלכות העשויות להיות לקיומה של השותפות על מימוש הפרויקט, תידרש השותפות **להבהיר לבעלי הדירות כי שיקום המתחם ייעשה בדרך של שותפות**, בעצמה או באמצעות יחידה.

לעניין קבלת אישור מנהל מס רכוש לפי סעיף 40(ה)(2) לחוק בדבר זכאותו של יזם לקבל סיוע מהמדינה למימון הסכמי יציאה, וכן לעניין דרישות מנהל מס רכוש לצורך מתן הסיוע, לרבות הבטחות שיידרשו במקרה של יזם שהוא שותפות – **ראו הנחיות מנהל מס רכוש** לעניין זה, שצפויות להתפרסם באתר האינטרנט של מס רכוש.

יודגש, כי אין בהנחיות המפורטות במסמך זה או בהנחיות שיפורטו על ידי מנהל מס רכוש משום ייעוץ משפטי, לרבות לעניין אופן ההתקשרות של השותפות או יחידה עם בעלי דירות באזור לשיקום, או לגבי אופן גיבוש השותפות, וכי אין בהן לחייב את הבנקים אשר ילוו את עסקאות השיקום או את בתי המשפט.

לעניין סמכותו של המנהל, תשומת ליבכם להנחיות שלהלן :

דיווח על עסקאות השותפות למנהל (סעיף 39 לחוק)

1. כל עוד היזם לא נרשם במערכת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כשותפות – כל יזם ידווח על עסקאותיו.
2. לאחר שהיזמים נרשמו במערכת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כשותפות, בהסתמך על מסמכי השותפות שהגישו - כל יזם בשותפות יוכל לדווח גם על עסקאות היזם האחר ולעניין בהן.

הגשת בקשה לאישור יזם שיקום (סעיף 40 לחוק)

יזמים המבקשים להגיש בקשה לאישור כיזם שיקום בהסתמך על שותפות בביצוע המיזם, יידרשו להגיש הבקשה כשותפות, ולצרף אליה, בין השאר, גם את המסמכים שלהלן:

1. **ראייה לקיומה של שותפות** – הסכם שותפות לביצוע השיקום, הכולל את פרטי השותפים בשותפות, האופן בו יבוצע השיקום על ידי השותפות וכן הוראות לעניין אחריות השותפות וכל אחד מיחידה לביצוע הפרויקט ולקיום התחייבויות יזם שיקום לפי חוק השיקום כלפי בעלי הדירות.
2. **אישור בעלי הדירות כי הם יודעים שהמיזם יקודם בשותפות והסכמתם לכך** – ככל שנחתמו הסכמים בין יחיד השותפות ובין בעלי דירות שונים באזור. אישור כאמור יכול שיינתן גם על ידי עורך הדין המייצג את בעלי הדירות.
3. **תצהיר לתמיכה בעובדות, חתום על ידי השותפות.**
4. **התחייבות לרכישת זכויותיו של בעל דירה לפי הסכם יציאה שנחתם עם יזם אחר – חתום על ידי השותפות.**
5. **אישור מנהל מס רכוש לשותפות, ככל שהיא מעוניינת במימון.**

בחינת הרוב המיוחד ליזם שהוא שותפות (סעיף 40 לחוק בצירוף הגדרת "רוב מיוחד")

רוב מיוחד באזור בהתאם להתקשרות של כלל יחיד השותפות באזור כולו, על סמך חיבור ההתקשרויות הנפרדות של כל אחד מיחיד השותפות באזור, ובכלל זה 20% עסקאות שיקום שייספרו יחד.

מעבר מעסקה קודמת להסכם יציאה (סעיף 36(א)(2) לחוק)

בהתאם לחוק, בעל דירה שהתקשר עם יזם שהוא יחיד שותפות בעסקה קודמת (עסקת פינוי בינוי שנחתמה טרם ההכרזה על האזור), יהיה רשאי לבטל עסקה זו כדי להתקשר עם אותו יזם בהסכם יציאה, גם אם הבקשה לאישור יזם שיקום הוגשה על ידי שותפות שהוא אחד מיחידה.

בקשה לאישור יזם ממשיך (סעיף 42 לחוק)

ככל שיאושר יזם שיקום שהוא שותפות, והשותפות או מי מיחידה יבקשו להעביר זכויותיהם ליזם אחר, יבחן המנהל את הבקשה בהתייחס לשותפות החדשה, ובכלל זה, ידרוש אישור מחודש של מנהל מס רכוש ביחס לעמידתה בדרישותיו.

ביטול אישור יזם שיקום שלא שילם התמורה לפי הסכמי יציאה (סעיף 44(ה) לחוק)

ככל שיזם שיקום לא ישלם לבעלי הדירות באזור, עמם התקשר בהסכמי יציאה, את התמורות במועד שנקבע, רשאי המנהל לבטל את אישורו, וזאת גם אם יזם השיקום הוא שותפות, ורק חלק מיחיד השותפות לא שילמו את התמורות המגיעות לבעלי הדירות עמם התקשרו בהסכמי יציאה.