

7/9/2026

לתושבי מתחם השיקום – לפני שאתם מקבלים החלטה, חשוב להכיר את המשמעויות

תושבות ותושבים יקרים,

כבעלי דירה במתחם שנפגע במלחמה, מיד לאחר הכרזת המתחם כאזור לשיקום והתחדשות, תצטרכו להחליט באיזו מהחלופות שמציע חוק השיקום לבחור. מאחר שזו החלטה משמעותית, אשר תשפיע על עתידכם ועל עתיד משפחותיכם, וכדי שתחליטו מתוך הבנה מלאה של הסיכויים והסיכונים, נציג בפניכם את המשמעויות של האפשרויות השונות.

• חלופה ראשונה – Buy Out

מסלול ה-Buy Out מעניק לבעל הדירה פיצוי בהתאם למנגנון שנקבע בחוק (שווי הדירה יקבע על ידי שמאי ממשלתי כשווי דירה חדשה, וככל שיוסכם ב-95 הימים הראשונים - בתוספת עד 4 מ"ר).

מדובר במסלול בעל רמת וודאות גבוהה, שכן התמורה נקבעת בהתאם להוראות החוק ואינה תלויה בהשלמת הליכי תכנון, בהתנגדויות, בצורך להתמודד עם סרבנים או ביכולת לממש את הפרויקט בעתיד. התמורה עבור הזכויות תשולם על ידי יזם שיאושר כיזם שיקום, גם אם התקשרתם עם יזם אחר בשלב זה. ועדיין, מימושו של מסלול זה מחייב אישור יזם שיקום בלוח הזמנים הקבוע בחוק. כן תלוי מסלול זה בקיום התחייבויותיו של יזם השיקום לפי הסכם היציאה במועד שנקבע לכך, ואם הפר התחייבות זו, מנהל הרשות רשאי לבטל אישורו כיזם שיקום.

• חלופה שנייה – בחירה בעסקת שיקום

השיקום נועד להביא לחידוש המתחם באמצעות התחדשות עירונית וניתן לבחור בעסקת שיקום שהיא למעשה עסקת פינוי ובינוי.

מסלול זה מחייב אישורו של יזם שיקום בלוח הזמנים הקבוע בחוק וכרוך בתהליך תכנון מורכב שיקודם על ידי הרשות המקומית. ככל עסקת פינוי ובינוי, מימושו של מסלול זה מחייב התקשרות עם כל בעלי הדירות, לרבות באמצעות הליכים משפטיים כנגד בעלי דירות מסרבים, התמודדות עם התנגדויות, קבלת ליווי בנקאי והשלמת כל התנאים הנדרשים למימוש הפרויקט.

גורם מרכזי המשפיע על מימושו של מסלול זה הוא ההיתכנות הכלכלית לכך. נודע לנו כי חלק מהיזמים מציעים תמורות הגבוהות ממדיניות התמורות שקבעה הוועדה המקומית ומאלו בהן הכירה המדינה כשנדרשת לסייע בקידום מיזמים. מאחר שיש לכך השפעה משמעותית על ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט ועל רווחיותו, ובפי שהתריעה גם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ספק אם הצעה כזו ניתנת למימוש בפועל. במקרים כאלה, ייתכן שהיזם ידרוש בעתיד להפחית את התמורות שהציע, לשנות את תנאי ההסכם או שהפרויקט לא יצא אל הפועל.

• חלופה שלישית – אי מימוש השיקום לפי חוק השיקום

חשוב להביא בחשבון גם האפשרות כי אם לא ייבחר יזם שיקום בלוח הזמנים הקבוע בחוק (110 ימי עבודה מההכרזה), לא ניתן יהיה לשקם את המתחם לפי הכללים הקבועים בחוק השיקום. במצב כזה, אין ודאות כי תקודם במקום התחדשות עירונית במסלול אחר ולא ניתן יהיה לבחור בחלופת ה-buy-out, הניתנת רק במסגרת חוק השיקום.

קבלו החלטה על בסיס מה שניתן לממש

כולנו שואפים לראות את מתחם השיקום מתחדש ואת בעלי הדירות מקבלים את התמורה הטובה ביותר האפשרית. יחד עם זאת, אנו ממליצים לכל בעל דירה לבחון לא רק את גובה התמורה המוצעת לו, אלא גם את הסבירות שניתן יהיה לממש אותה בפועל.

הבחירה היא של כל בעל דירה, אולם חשוב שתיעשה מתוך הבנה מלאה של המשמעויות, הסיכונים והסיכויים של כל אחת מהחלופות.

עומר זיו,

ראש המינהלת להתחדשות עירונית,

בת-ים

