



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026

ההסדר הקנייני

אפריל, 2026

# התחדשות עירונית לחידוש אזורי הרס

- ❖ צורך במענה דיור לחסרי בית
- ❖ מענה להרס במרכזי ערים
- ❖ קידום תכנון עירוני מיטבי
- ❖ ייעול השימוש בכספי מדינה

...לצד שאר יתרונות ההתחדשות  
העירונית



# חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו - 2026

## קניין

זירוז התקשרויות עם  
יזם שיקום

## תכנון

קיצור וייעול הליכים  
במסגרת "הקו הכתום"

## כלכלי

הטבות מס, מימון ביניים  
לחלופת יציאה (BO),  
השלמת כדאיות כלכלית

## רשות מקומית

זכות לקידום התכנון



# הזדמנות - לזמן קצוב



הליך תכנוני מואץ



בחירת יזם שיקום בפרק זמן מוגדר

לא אושר יזם שיקום בלו"ז שנקבע – ההכרזה בטלה



# העסקאות האפשריות באזור לשיקום והתחדשות

## הסכם יציאה (Buy Out)

לבעל דירה

תמורה כספית

או

## עסקת שיקום

עסקה עם בעל דירה/ עסקה  
עם בעל מגרש

תמורה במקרקעין

- ההתקשרות – עם יזם מסוים.
- זכאות לפיצויים לצורך קימום – דחיית הזכאות על ידי מס רכוש אם מצא שעדיף לקדם שיקום ע"י התחדשות עירונית; פטור מפיצויים לבעל דירה שהתקשר בעסקת שיקום / BO, מלבד שכירות עד למועד הפינוי.





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# עסקת שיקום

## הסכם עם בעל מגרש

- למכירת זכויותיו
- למימוש תכנית שיקום

## הסכם עם בעל דירה

- למכירת כל זכויותיו
- למימוש תכנית שיקום
- בהסכם הכולל עקרונות תמורה, מועדים מירביים, פרטי מבצע, התחייבות לבטחונות.
- תחולה חלקית של הוראות חוק פינוי ובינוי



# הוראות לעניין התקשרות בעסקאות שיקום

## הוראות חוק פינוי בינוי שיחולו על עסקת שיקום:

- חובת כינוס ומסירת מסמכי עסקה (א1), בלא התקנות (ב1) ו-(ג)
- הודעה על התקשרות עם בעל דירה ומסירת מסמכי עסקה (א) ו-(ב)
- זכות ביטול בהחלטת רוב ככל שהיזם לא עמד במועדים הקבועים בחוק (ד1) – על עסקאות קודמות בלבד.

## לא יחולו:

- צורתה ותוכנה של עסקה (ה1), החתמה פוגענית ופנייה לממונה (ב5), זכות ביטול לפי 1ג, בעלות על יותר

מדירה אחת (4)



# אפשרות ביטול עסקאות שיקום / ארגון

## ■ על ידי בעל דירה 50- עד יום לאחר ההכרזה –

- ביטול עסקת שיקום לצורך התקשרות בהסכם יציאה
- ביטול הסכם ארגון

## ■ על ידי בעל דירה לאחר אישור יזם שיקום –

- ביטול עסקת שיקום לצורך התקשרות עם יזם השיקום בעסקת שיקום / הסכם יציאה
- ביטול הסכם ארגון אם מתקשר עם יזם שיקום

## ■ על ידי בית המשפט בהליך כנגד דייר מסרב –

- ביטול עסקת שיקום לשם התקשרות עם יזם השיקום שהגיש התביעה





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# הסכם יציאה

# הסכם יציאה - עקרונות ההסדר

**אפשרות למחיר מוגדל**

להתקשרות ב-95 יום לאחר הכרזה

**המחיר נקבע על ידי השמאי הממשלתי (או בהשגה)**

**הסכם עם בעל דירה למכירת זכויותיו (ולא בעל מגרש)**

**סיוע במימון ליזם**

אם הוצג אישור מס רכוש לעת הגשת בקשה למנהל הרשות

**מועד תשלום מוקדם**

90 יום לאחר אישור יזם/הפקדה, לפי המאוחר

**חובת הסבה ליזם שיקום (אם נבחר אחר)**



# הסכם יציאה – המחיר והמחיר המוגדל

## הסכם יציאה מוגדל

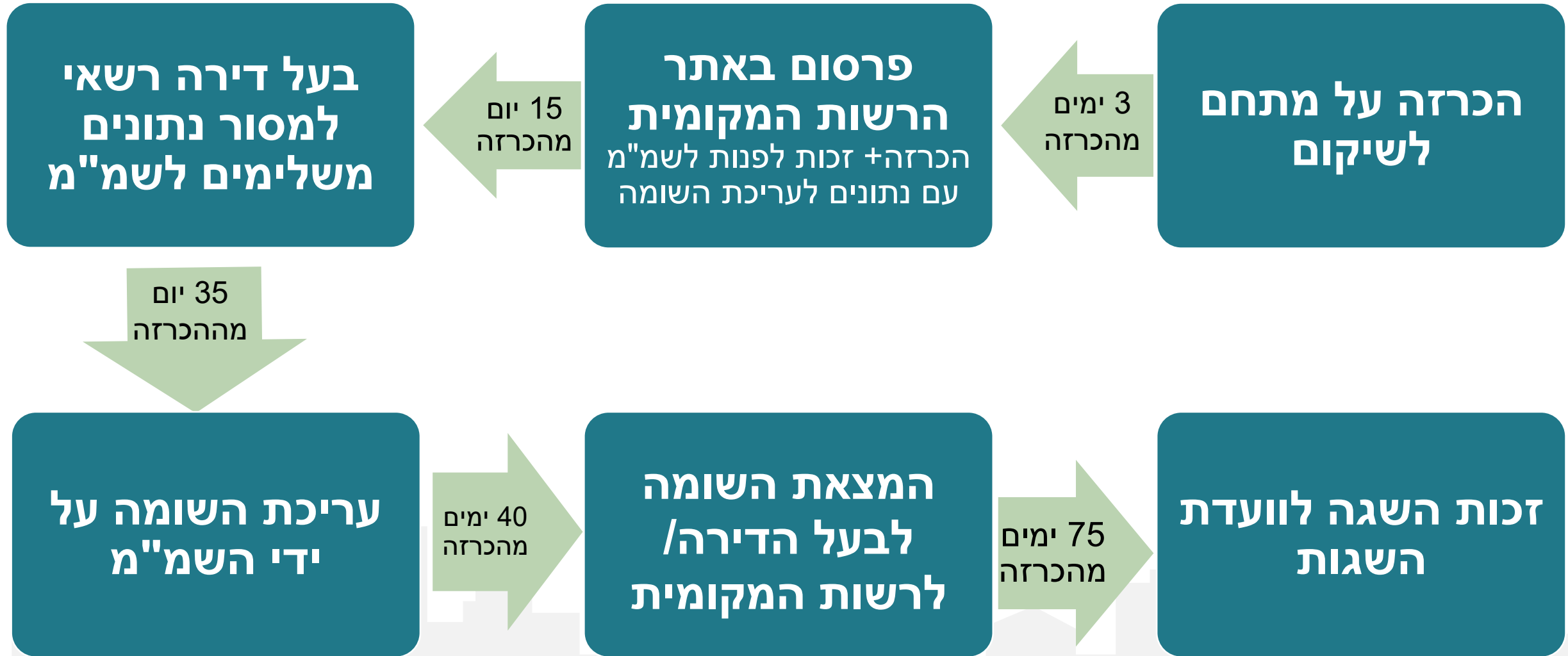
- שווי הסכם היציאה, בצירוף שווי השטח של:
  - שלישי מהשטח שנקבע במדיניות התמורות של הרשות המקומית,
  - בהעדר מדיניות תמורות – 4 מ"ר.
- אפשרות הפחתת התוספת על ידי השמ"מ לדירה חריגה בגודלה

## הסכם יציאה

- שווי דירה חדשה באזור דומה במאפייניה לדירה של בעל הדירה
- מועד הערכה: ערב קרות הנזק
- מאפיינים: שטח דירה – לפי חוק המכר, מאפיינים אחרים – כללי השמ"מ



# הסכם יציאה - תהליך קביעת המחיר



# מימוש הסכם היציאה על ידי יזם שיקום

## דחיית מועד

לבקשת בעל דירה ולא יאחר ממועד הפינוי, או באישור מנהל מס רכוש אם המניעה לא תלויה ביזם/בבעל הדירה

## מועד הרכישה

בתוך 90 יום מאישור כיזם שיקום  
90/ יום מהפקדה, לפי המאוחר

## הפרה

מנהל הרשות רשאי לבטל אישור יזם שיקום אם לא שילם במועד

## סכום התשלום

הסכום שקבע שמ"מ/בהשגה+ הפרשי הצמדה



# סיוע במימון הסכם היציאה

**בקשת סיוע ממנהל מס רכוש** – לקראת מועד התשלום, אם קיבל אישורו כשמנהל הרשות אישר אותו כיזם שיקום (ניסיון, איתנות כלכלית, דרישות משפטיות ומינהליות, עבר פלילי)

**תנאים לקבלת הסיוע** - עמד בדרישות חוק עסקאות עם גופים ציבוריים ונתן הבטוחות הנדרשות (תוך 90 יום, אפשרות להארכה)

**השבת סכום הסיוע** - תוך 30 ימים מקבלת תעודת גמר ועד 6 שנים – הסיוע בצירוף הפרשי הצמדה / שווי דירת תמורה ו- 20% מההפרש אם השווי נמוך מהסיוע

**צירוף ריבית לסכום ההשבה** – אם היזם התעכב בקליטת בקשה להיתר/בהתחלת בנייה בפועל, בשיעורים משתנים לפי משך העיכוב



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# אישור יזם שיקום

# רוב נדרש לאישור יזם שיקום

בעלי 80% מהדירות  
באזור

בעלי רוב הדירות ברוב  
הבניינים + חובת רוב  
בבניין ירוק

מגרש ריק (שאין בו בניין), ייחשב כדירה אחת



# אישור יזם שיש לו רוב כיזם שיקום על ידי מנהל הרשות

## יזם המסתמך על הסכמה עקרונית של בעלי הדירות\*

- מירב העסקאות
- רוב בעלי הדירות באזור הסכימו לעסקה/BO עם יזם כלשהו

## יזם המסתמך על כלל ה-BO

- מספר העסקאות הגבוה ביותר
- יחד עם BO של כל היזמים הגיע לרוב

## יזם עם רוב משלו

- התקשר עם הרוב באזור
- רוב בהסתמך על עסקאות שיקום או BO
- לפחות 20% מהדירות בכלל האזור התקשרו בעסקאות שיקום

\* מותנה בהשגת רוב משלו/ בהסתמך על כלל BO תוך 30 ימים נוספים



# אישור יזם שיקום - הליכים טרם הגשת הבקשה לאישור

- אפשרות ביטול עסקה לשם BO עם אותו יזם
- אפשרות ביטול עסקת ארגון
- זכות יזם לבטל

## שינויים בעסקאות קודמות

50 יום מהכרזה

- על ידי יזם (וגם בעל דירה)
- עסקה שלא דווחה לא תחשב בספירת הרוב

## דיווח על התקשרויות למנהל הרשות להתחדשות

51-95

- עומד בתנאים לקבלת סיוע (איתנות פיננסית, ניסיון, תנאים משפטיים ומינהליים)
- לא הורשע/הואשם בעבירה משמעותית

## פניה לאישור מנהל מס רכוש

עם דיווח על העסקה הראשונה



# אישור יזם שיקום - הבקשה והחלטת מנהל הרשות

## יזם מגיש בקשה לאישורו כיזם שיקום

הוכחת רוב (ראיות, תצהיר) + אישור מנהל מס רכוש למעוניין במימון +  
התחייבות לשלם הסכמי יציאה שיוסבו אליו

## החלטת מנהל בבקשה לאישור

תוך 15 יום (יזם עם רוב עצמי - מהגשה/ השאר - מתום 95 יום)

החלטה נוספת אם יזם אושר על סמך הסכמה עקרונית

# תהליך אישור יזם השיקום



## שלב 3 – הזדמנות להשגת רוב

30 יום נוספים להשגת רוב  
ליזם שנבחר על בסיס  
הסכמה עקרונית

## שלב 2 – הגשת בקשות לאישור והחלטת מנהל הרשות

- ההגשה – ביום 95-50
- החלטה בבקשה של יזם שיש לו עסקאות שיקום/BO עם רוב מיוחד ולפחות 20% עסקאות שיקום – **תוך 15 יום מהגשה.**
- במקרים האחרים - החלטה **תוך 15 יום מתום תקופת ההגשה (95+15)**

## שלב 1 – מעבר מעסקת BO

- זכות לביטול עסקת שיקום קודמת לצורך BO עם אותו יזם
- זכות לביטול הסכם ארגון
- זכות ביטול גם ליזם



# משמעות החלטת המנהל

החלטת המנהל

לא אושר יזם שיקום

ההכרזה בטלה

אושר יזם שיקום

היזם מכר לאחר – טעון אישור מנהל מס רכוש

אושר בהסכמה עקרונית – בחינת רוב בחלוף 30 יום

לא הושג רוב – פקיעת אישור

הושג רוב – אישור כיזם שיקום וחובת הצעה לאחרים

הסבת BO עם יזם אחר ליזם השיקום

תשלום BO - עד 90 יום מאישור/הפקדה לפי המאוחר

סיוע מס רכוש במימון, ותנאים להחזר

לא רכש במועד – אפשרות לבטל אישורו

יציע עסקה/Bo בסכום השומה הבסיסית תוך 30 יום

תביעת בעל דירה מסרב

בעל דירה רשאי לבטל עסקה לשם התקשרות עם יזם השיקום





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# תביעה כנגד דייר מסרב

# הוראות מיוחדות לעניין דיירים המסרבים לעסקה

## מגוון שיקולים להכרעה

(לרבות חשיבות  
השיקום, התנהגות היזם  
ועילות אישיות)

## הסמכות לבית משפט מחוזי

אפשרות תביעה  
כנגד דייר מסרב על  
ידי יזם שיקום  
30 ימים לאחר אישורו

הליך משפטי מהיר  
(ס' 54 לתקסד"א)

אפשרות אכיפה גם  
אם ההתנגדות  
מוצדקת

## סעד אכיפה

התקשרות בעסקת  
שיקום/BO וביטול  
התקשרות קודמת



# דייר מסרב - שיקולים שבית המשפט ישקול

- **שיקולים הנוגעים לשיקום** - גודל האזור שנפגע והשפעתו על הסביבה, מספר בעלי דירות שדירתם נפגעה ומספר עסקאות שיקום/BO;
- **הפגיעה שתגרם לבעל הדירה** והאפשרות לצמצמה
- **תום לב היזם במו"מ** - לרבות אי הצעת תמורות אחידות או אי הצעת עסקאות בכלל
- **שיקולים הנוגעים לבעל הדירה** - עסקה לא כדאית כלכלית, אי הצעת מגורים חלופיים או בטוחות הולמות, אי הצעת דירה מותאמת לבעל דירה שהוא או המתגורר עימו בעל מוגבלות, אי הצעת חלופות לקשיש/אדם סיעודי.





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# היבטים כלכליים

- ההתקשרות בהסכם יציאה תיחשב כעסקת שיקום (שתי עסקאות – עסקת שיקום ועסקת מכר), ותזכה לאותם פטורים
- קשיש –
  - גם אם לא התגורר במקום שנתיים לפני ההתקשרות
  - בן 70 לעת קרות הנזק (ולא לעת חתימת עסקה ראשונה)
- פטור ממס רכישה על מכירה של זכות ביחידת מגורים חלופית אם בעל הדירה רכש דירה חלופית בשווי 75% משווי המכירה של דירת המגורים החלופית שהיתה מגיעה לו בתוך 12 חודשים מהיום שבו רכש ממנו היזם את זכויותיו.
- **תיקון עקיף של חוק מיסוי מקרקעין** – אפשרות לבחירת קשיש בחלופת דיור עד יום המכירה (במקום עד הגשת בקשה להיתר)



# סיוע כלכלי של המדינה להתחדשות אזורי השיקום

## ■ סיוע לבעלי הדירות –

- שכ"ד לתקופת הביניים
- הטבות מס

## ■ סיוע ליזם –

- במימון ביניים של התשלום לפי הסכמי היציאה
- בהשלמה כלכלית בסכום שתקבע הרשות הממשלתית ועד גובה הוצאות שיקום נזק המלחמה.
- סיוע נוסף – בשיקול דעת הממשלה

## ■ סיוע לרשות המקומית –

- מעטפת סיוע - מינהלת מקומית, תגבור שירותי רווחה, אפשרות מינוי סגן ראש עיר נוסף ברשות מעל 100 אלף תושבים





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

תודה על ההקשבה