

חקיקת הנדל"ן בשנת 2024 - אתגרים, תוכניות ומגמות



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



עו"ד כרמית יוליס

המשנה ליועצת המשפטית לממשלה
למשפט אזורי, משרד המשפטים

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



חידושים בתחום הנדל"ן

כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי)

תחזוקת מבנים

צוות בין-משרדי לבחינת היבטי ניהול ותחזוקה במבנים גבוהים ומורכבים

חוה"ד לקביעת שטחי בנייה בתוכנית המותנים בכינון קרן תחזוקה

שטחי בנייה עוזפים בשווי הנדרש לעלויות התחזוקה

קרן נאמנות – לפי דרישת ועד הבית

וולנטרי – לברירת מבקש היתר הבנייה

מסמך יישום משלים של מינהל התכנון והרשות להתחדשות עירונית:

עלות תחזוקה חזויה בהתייחס למספר קומות בבניין לתקופה של 25 שנים:

מספר קומות	10	15	20	25	30	40
עלות במליוני ₪	1,562	2,816	3,453	4,790	6,050	8,183

* לצורך הבדיקה נלקחו בחשבון בניינים בני 4 דירות בקומה.



היטל השבחה - לאן?



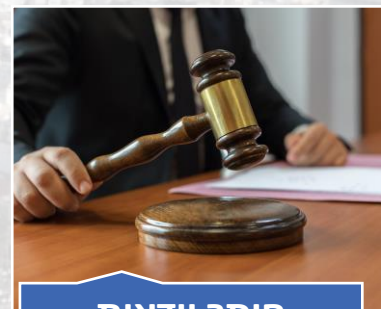
הימשכות הליכים



ריבוי עמדות יועצת משפטית לממשלה



אי-צדק חלוקתי בין רשויות מקומיות



חוסר וודאות מייצר סכסוכים

צוות בין-משרדי לבחינת רפורמה בתחום היטל ההשבחה:

2 שינויים המבוססים על רפורמת 2010

4 ביטול היטל ההשבחה ומתן מענה חלופי להכנסת הרשויות המקומיות דרך מיסוי מקרקעין

1 תיקונים נקודתיים המבוססים על המנגנון הקיים בתוספת השלישית (תיקון חקיקה מקודם בימים אלו)

3 שינויים יסודיים בתוספת השלישית: היטל ללא שומה; קרן ארצית; גבייה חיצונית; שינוי הפטורים

בעלות אחודה בדיור להשכרה

המטרה:

להבטיח מודל שכירות ברמה גבוהה, בבניין המתוכנן מראש לצורכי שכירות עם מאפיינים ייחודיים, כך שבעל המקרקעין אחראי הן על הדירות, הן על הרכוש המשותף כולו והן על חללים נוספים בבניין שעתידיים לשמש את השוכרים.

עיקר חוות הדעת:

תתאפשר קביעת מגבלה קניינית בתוכנית ל"בעלות אחודה", כך שלא ניתן יהיה להעביר את הבעלות בחלק מיחידות הדיור במבנה כיחידה קניינית נפרדת. וזאת, רק באותם מקרים כאשר כוונת מוסד התכנון ליצור בניין שמהווה יחידה עסקית אחת, להבדיל מ"דירות לשכירות".

אוגוסט 2023 – מינהל התכנון פרסם כללים מנחים לתכניות הכוללת דיור להשכרה

ערבות בעסקאות התחדשות

תקנות בסמכות שר המשפטים - בשלבי גיבוש מתקדמים

ערבות ביצוע

(מיזמי חיזוק/עיבוי)



- ערבות בלתי מותנית הניתנת לפירעון עם דרישה.
- להבטחת ביצוע העבודות למען בעלי הדירות.
- בסכום שייקבע בין הצדדים.

ערבות שכירות



- ערבות בלתי מותנית הניתנת לפירעון עם דרישה.
- בסכום שיוחלט סמוך למועד פינוי הדירה המקורית.
- העסקה תהיה חייבת לכלול הוראות לעניין דמי השכירות, ומנגנון לבחינת עדכון הסכום במהלך תקופת הפינוי.

ערבות דירת תמורה

(מיזמי הריסה ובנייה)



- נוסח אחיד ומחייב (ערבות חוק המכר בשינויים המחויבים).
- תאגיד מלווה או גוף אשראי חוץ בנקאי.
- בסכום שלא יפחת משוויה של דירה חדשה כולל מע"מ, התואמת את מאפייניה של דירת התמורה, כשהיא גמורה וראויה למגורים