



מסמך הנחיות ליזמים

יזם יקר,

מסמך זה נכתב על מנת להבהיר את סוגיית הקשישים בתהליכי התחדשות עירונית במטרה לסייע לך להתמודד עם הקושי הרב המתעורר סביב אוכלוסייה זו במתחמים ובפרויקטים.

אוכלוסיית הקשישים מונה בממוצע כ- 30% מכלל המתחם בו מתקיים פרויקט ההתחדשות העירונית. ברוב המקרים אוכלוסייה זו היא גם המתנגדת לפרויקט בשל הקשיים איתם היא מתמודדת בשלב זה של החיים כגון: ירידה בתפקוד הגופני והקוגניטיבי, עליה בשעות הפנאי בשל הפרישה והחיים אחריה, ירידה בהכנסה החודשית, בדידות זוגית ומשפחתית, צמצום המעגל החברתי-קהילתי, קושי נפשי הכולל התמודדות עם טראומה, אובדן, דיכאון, חוסר אמון וחרדה המתעוררת ממעברים ושינויים. מסמך זה מסדיר את האופן בו יש לטפל באוכלוסיות קשישים בתהליכי התחדשות עירונית. במסמך שורה של המלצות להתנהלות יזמים מול אוכלוסיית הקשישים בשלבים השונים של התהליך, בנוסף לשורה של שירותים ופעולות בונות אמון אשר בתקווה יקלו על הקשישים את התהליך ויסייעו להם לקבל מענה הולם יותר לצרכיהם ובכך אף עשויות להקטין את התנגדותם.

המסמך מחולק לפי השלבים השונים בתהליך קידום פרויקט התחדשות עירונית.

מיפוי



- כשמגיעים למתחם ועושים את הכנס / הפגישות הראשוניות יש לזהות את כל הקשישים במתחם ולהכין מסמך מסודר המפרט את הקשישים בבניינים ומצבם (כולל הגילאים, מה המצב התפקודי, מה המצב המשפחתי ומיהו איש הקשר מטעם הקשיש). כמו כן יש לציין במידה וידוע אם הקשיש מקבל הבטחת הכנסה.

במסגרת הדו"ח החברתי הראשוני המוגש לדיון שני בצוות התחדשות עירונית יש לצרף את מיפוי הקשישים (מפורט של בני 60+ במתחם), כולל המלצות להמשך קשר מצד היזם ומצד אגף הרווחה בעיריית ירושלים. בסיוע של שירה אבני מהמחלקה לעבודה קהילתית בעירייה.

הסברה



1. כנס הסברה ראשוני:

- אם במתחם למעלה מ 10 קשישים - מומלץ לקיים כנס הסברה בנפרד לקשישים. רצוי לקיים את הכנס בשעות הבוקר ולהנגיש את חומרי ההסברה,



- מומלץ לתת חומרי הסברה בכתב גדול וקריא שיוכלו לעיין שוב בבית ולהעביר הלאה לילדיהם. (בשפות שונות בהתאם לדרישה).
- במידה וישנם פחות מעשרה קשישים במתחם - מומלץ להקים פינה ייעודית בכינוס התושבים הכללי לצורך הצגה אישית של הפרויקט לתושבים הקשישים.

בכל מקרה, כדאי להקפיד לזמן גם את בני המשפחה של הקשישים. כדאי להתייעץ עם הקשיש מראש ולהיעזר בו ליצירת הקשר.

2. כנסי עדכון תקופתיים:

ההמלצות לעיל תקפות גם במפגשי שיתוף ציבור לאורך כל הפרויקט. בכנסים בהם מוצגים חומרי תכנון יש לשמור על שפה פשוטה שאינה מקצועית- 'שפה תושבית' (יש להקפיד על כך גם בהצגה לכלל בעלי הדירות ולא רק לקשישים).

מפגש ראשוני עם הקשיש -



- בסיום המפגש רצוי להשאיר כרטיס ביקור עם פרטי התקשרות לאיש קשר מטעם היזם אליו יוכל הקשיש לפנות בכל עת. מומלץ שאיש הקשר יהיה קבוע לאורך התהליך כולו.
- כמו כן, מומלץ לתת לקשיש ולבני משפחתו פלאיר עם מספרי טלפון לפנייה למנהלת להתחדשות עירונית וללשכת הרווחה השכונתית ולהסביר שיש אפשרות לקבלת סיוע גם מגורמים אלו.

כל חומר כתוב שניתן לקשיש צריך להיות בשפה שהוא מבין ובניסוח מותאם ופשוט. מומלץ להשתמש בנוסח המומלץ ע"י המנהלת להתחדשות עירונית אשר נמצא באתר (נספח 1). בנוסח זה נמצא גם פירוט של הזכויות המיוחדות שמוקנות לקשישים ע"פ חוק שיש לכלול בכל הסברה לשכתב גיל זו - באפשרויות התמורה ובסוגיית דמי האחזקה.

החתמה על חוזים



- מומלץ לקיים פגישה אישית הכוללת בן משפחה בה יוסברו הזכויות המגיעות לקשישים, לוחות הזמנים הצפויים לתכנון וביצוע הפרויקט וכן, אפשרויות התמורה השונות (מפורט בנספח 1). יש להשאיר לעיון מסמך המפרט עקרונות מרכזיים של החוזה בדגש על התמורות המוצעות לקשיש.
- מומלץ שלא להחתים את הקשיש על מסמכים ללא נוכחות בני משפחה נוספים. יש לוודא היטב שהן הקשיש והן בני המשפחה מודעים למשמעות החתימה ולהבנת כללי סעיפי החוזה.



- מומלץ להכניס בתוך החוזה אופציה לוועדת חריגים אשר מאפשרת באישור עו"ד ונציגות הדיירים אפשרות להוספת תמורה ייעודית מותאמת לקשיש שזקוק לה.

נציג הגיל השלישי בנציגות המתחם



- מומלץ לעודד שיהיה נציג מתוך אוכלוסיית הקשישים במתחם על מנת שייצג את צורכיהם בנציגות הדיירים.
- כאשר מדובר בלפחות עשרה קשישים המתגוררים במתחם מומלץ שנציג זה ייבחר בכנס ההסברה הנפרד לקשישים

ליווי שוטף



- רצוי שאיש קשר שנכח בפגישת ההיכרות בתחילת התהליך ילווה את הקשיש לאורך התהליך כולו. המלווה יהיה זמין לקשיש ויפנה אליו לעדכונים יזומים מידי פעם. רצוי שאותו אדם יהיה בעל ניסיון בעבודה עם קשישים. לא מומלץ להחליף אנשי קשר.
- מומלץ לעדכן את הקשיש בהתקדמות התהליך אחת לשלושה חודשים לפחות בעל פה ובכתב במצב הפרויקט.
- מומלץ ליזום שיחה טלפונית לקשישים המתמודדים עם קושי כלשהו, בהתאם למיפוי שנערך בשלב הראשון.
- במידה וזוהה קשיש שהתהליך מסב לו מצוקה מיוחדת, שמביע חששות או שמסרב לשתף פעולה עם היזם, יש להפנות את פרטיו למחלקה לעבודה קהילתית לצורך יצירת קשר אישי ע"י נציג המחלקה (נספח 2 – פירוט הסיוע הניתן ע"י גורמי העירייה).

תכנון אדריכלי



- רצוי לוודא עם הקשיש ובני משפחתו מהם הסוגיות הייחודיות המטרידות את הקשיש בהיבט התכנוני – האם יחזור למתחם?, האם ישנה העדפה של קומה או קרבה למוסדות ייחודיים? ועוד. יש לתת תשומת לב מיוחדת לבקשות אלו ולשלבם במידת האפשר בתכנון כפי שתואם כבר בשלב החתימה על החוזה.
- מומלץ שהתכנון יהיה מלווה ביועץ הנגשה גם לפני הדירות כדי לתת מענה לקשישים ואוכלוסיות נוספות שזקוקות לכך.
- כדאי לייצר תכנון אשר יאפשר את התמורות המותאמות לגיל השלישי כגון דיורית (יחידת דיור נלווית אך עצמאית, הסמוכה לדירה הראשית ומתוכננת מראש כך שהיא יכולה להיות חלק אינטגרלי מהדירה או יחידה עצמאית המשמשת למגורים של מטפל או מלווה לקשיש), דירות קטנות עם התאמות פיזיות בפנים הדירה ועוד. מוצע לייצר מפרט של



התחדשות עירונית
ירושלים



- התאמות פנים-דירתיות נחוצות, אותן יוכלו יזמים וקבלנים להציע לבעלי דירות כחלק מהתמורה המוצעת בפרויקט.
- גם בתכנון המרחב בין הבניינים והקישוריות לשכונה יש לתת תשומת לב לצרכי הקשישים כגון מעבירים נגישים למועדון לקשיש, למסחר, לתחבורה ציבורית ועוד.

ביצוע הפרויקט



- מאחר וחולף זמן עד לביצוע הפרויקט יש לערוך עדכון של הדוח החברתי לקראת הפינוי ולהיערך בהתאם למצבם הנוכחי של הקשישים במתחם.
- יש לבחון האם מגיעות לקשיש הטבות נוספות ביחס למשך הזמן שבו מתרחש הפרויקט.
- לקראת המעבר מומלץ שהקשישים יקבלו ליווי מקצועי אישי לפחות ארבעה חודשים לפני זמן המעבר, כך שלקשיש ולבני משפחתו יינתן הזמן להתייעץ ולהחליט לגבי אופן הפינוי מהדירה ולאן יעבור לגור. המלווה יכין יחד עם הקשיש ובני משפחתו תכנית מותאמת אישית לתקופת הפינוי והבניה. מוצגת דוגמא לתוכנית אישית לליווי קשיש בתהליך הביצוע.
- גם לאחר הפינוי עצמו מומלץ להמשיך את הקשר אחת לחודש (אלא אם הקשיש עבר לדירה אחרת בבעלותו ובעצם יצא מהפרויקט) ולעדכן את הקשיש בהתקדמות הפרויקט.
- יש לשים לב ששלב זה מלווה בחששות כבדים ויכול להוביל למצוקה נפשית. במידת הצורך יש להעניק סיוע פסיכולוגי-רגשי לקשיש.
- במידה והקשיש חוזר לגור במתחם החדש רצוי לסייע לו ולבני המשפחה לבנות תוכנית חזרה הדרגתית ומתן מענה סוציאלי-רגשי במידת הצורך.



תוכנית התערבות קשישים - מ'הרגע הראשון' עד החזרה לדירה החדשה

בתהליך התחדשות עירונית חלים בחיי הקשיש תמורות רבות. תמורות אלו יכולות להוביל למצוקה נפשית, המאופיינת בחששות, חרדות, לחץ ואף להוביל לטראומה. בנוסף לכך, לעיתים הקשישים זקוקים לסיוע קונקרטי בשלב זה בתהליך.

בכדי להקל ולמתן ככל האפשר את הפגיעה הרגשית בקשיש ולתת מענה לצרכיו השונים, רצוי לבנות תוכנית התערבות לכל אחד מהשלבים המפורטים לעיל, מתוך בחינה המענים הרגשיים – החברתיים-הקונקרטיים לכל שלב.

את התוכנית יש לבנות בשיתוף גורמי התמיכה של הקשיש, בן משפחה עיקרי מלווה, במקרה ומטופל ברווחה יש לערב עו"ס מטפל.

תוכנית ההתערבות עוסקת בעיקר בשלושה הפרקים הבאים:

1. 'מהכנס הראשון לחתימת חוזה'.
2. עזיבת הדירה -מעבר לדירה חלופית- הסתגלות לסיבה החדשה
3. עזיבת הדירה החלופית- מעבר לדירה החדשה- חיים במגדלים





התחדשות עירונית
ירושלים



מידע כללי (אינטייק)

שם הפונה: _____ שנת לידה: _____

כתובת מגורים: _____ האם הדירה: בבעלותו/ בשכירות/ דיור ציבורי/
אחר: _____.

מצב משפחתי: רווק \ נשוי או בזוגיות \ גרוש \ אלמן.

האם מתגורר לבד? _____ מס' נפשות במשק בית: _____
מספר ילדים: _____

האם מונה אפוטרופוס: _____.

האם אתה מבין עברית? _____ קורא עברית? _____.

שפות נוספות: _____.

מצב הקשיש:

האם קיימת מגבלה פיזית: נכות\ ליקוי ראייה \ ליקוי שמיעה\ אחר

מצב תפקודי: עצמאית/שש/סיעודי _____.

מצב קוגניטיבי: _____ האם יש אבחון קוגניטיבי: _____.

גורמי תמיכה בקהילה:

מטופלות במחלקה: _____; שם העו"ס: _____.

משתתף בפעילויות חברתיות: _____.

עמדת הקשיש ביחס לפרויקט:

מה אתה יודע על הפרויקט?

באיזה שלב נמצא הפרויקט: לא ידוע / החתמות / בנייה.

מהן עמדותייך כלפי ההתחדשות בבניין? תומך \ מתנגד \ חושש \ אמביוולנטי



התחדשות עירונית
ירושלים



מעורבות בני משפחה:

מה מידת **שיתוף הפעולה** של המשפחה בתהליך?

מה עמדתם: _____

פרטי קשר של בן משפחה מסייע-

שם: _____ קרבה: _____ טלפון: _____

חלק 1

מענים מומלצים פרק 1 : מהכנס הראשון לחתימת חוזה

שלב/מענה	רגשי	חברתי	קונקרטי
כנס והסברה	רצוי כבר מהשלב הראשוני להעצים את תחושת השייכות של הקשישים לתהליך, להעצים את תחושת ההבנה של המצב והשליטה בו.	מומלץ לבחור נציג מתוך אוכלוסיית הקשישים במתחם על מנת שייצג את צורכיהם בניצוגות הדיירים.	אם במתחם למעלה מ 10 קשישים - מומלץ לקיים כנס הסברה בנפרד לקשישים. יש לקיים את הכנס בשעות הבוקר והנגשת חומרי ההסברה. במידה וישנם פחות מעשרה קשישים במתחם - מומלץ להקים פינה ייעודית בכינוס התושבים הכללי לצורך הצגה אישית של הפרויקט לתושבים הקשישים. יש להקפיד לזמן גם את בני המשפחה של הקשישים. כדאי להתייעץ עם הקשיש מראש ולהיעזר בו ליצירת הקשר.
מפגש עם הקשישים	דגש על מענה פרטני- איש קשר ייעודי מטעם הזום אליו יכול הקשיש לפנות בכל עת. יידוע הקשיש ומשפחתו על גורמים נוספים שיכולים לסייע לו- המנהלת להתחדשות עירונית ולשכת הרווחה השכונתית.		הכנת מיפוי מפורט של מצב הקשישים במתחם- גילאים, מצב התפקודי, מצב המשפחתי ואיש הקשר מטעם הקשיש. יש לציין במידה והקשיש מקבל הבטחת הכנסה.
החתמה על חוזים	להעצים לקשיש את תחושת השליטה על חייו. אין להחתים את הקשיש על שום דבר לפני שיחה עם בני משפחתו ווידוא שהוא והם מבינים את המסמך עליו הם חותמים. בחינה של המסוגלות של הקשיש בהבנת התהליכים ומשמעותם.	תיווך עיקרי ההסכם לאוכלוסייה המבוגרת במידת הצורך.	יש לקיים פגישה אישית הכוללת בן משפחה בה יוסברו הזכויות המגיעות לקשישים, לוחות הזמנים הצפויים לתכנון וביצוע הפרויקט וכן, אפשרויות התמורה השונות. מומלץ להכניס בתוך החוזה אופציה לוועדת חריגים אשר מאפשרת באישור עו"ד וניצוגות הדיירים אפשרות להוספת תמורה ייעודית מותאמת לקשיש שזקוק לה. יש לוודא עם הקשיש ובני משפחתו מהם הסוגיות הייחודיות המטרידות את הקשיש בהיבט התכנוני – האם יחזור למתחם?, האם ישנה העדפה של קומה או קרבה למוסדות ייחודיים? ועוד. יש לתת תשומת לב מיוחדת לבקשות אלו ולשלבם במידת האפשר בתכנון כפי שתואם כבר בשלב החתימה על החוזה.

חלק 2

מענים מומלצים פרק 2: עזיבת הדירה - מעבר לדירה חלופית - הסתגלות לסביבה החדשה

קונקרטי	חברתי	רגשי	שלב/מענה
<p>לבחון אפשרות למציאת דירה בסמכות לאחד הילדים בהתאם לרצון הקשיש.</p> <p>מומלץ להעמיד לטובת הקשיש גורם מתווך שיסייע במציאת דירה שעונה על מירב הצרכים.</p>		<p>מיפוי והערכה של מצבו של הקשיש. לקראת המעבר מומלץ שהקשישים יקבלו ליווי מקצועי אישי לפחות ארבעה חודשים לפני זמן המעבר, כך שלקשיש ולבני משפחתו יינתן הזמן להתייעץ ולהחליט לגבי אופן הפינוי מהדירה ולאן יעבור לגור.</p> <p>שיחות פרטניות ועיבוד הפרידה וההתנתקות מהדירה והשכונה.</p>	<p>שלב/מענה</p> <p>הכנה לקראת מעבר</p>
<p>מציאת דירה חלופית בהתאם לצרכים ולרצונות הקשיש. (קירבה לקופת חולים, למרכז קניות, מועדון לקשיש, לשכת רווחה ועוד).</p> <p>סיוע פיזי באריזה.</p> <p>במקרה הצורך יש לבחון אפשרות להשכרת מחסן לאחסון ציוד עודף.</p>	<p>פרידה מגורמי התמיכה השכונתיים.</p>	<p>ליווי בתהליך מיון וזריקת ציוד מיותר</p> <p>יש להעמיד לרשות הקשיש גורם סוציאלי מקצועי.</p>	<p>עזיבת הדירה</p>
<p>ליווי בתהליך פריקת הציוד וסידור הדירה לנוחיות הקשיש.</p> <p>הנגשה פיזית של הדירה לצורכי הקשיש. (עזרים ועוד)</p>	<p>לנסות ולשמור על הקהילה הפונקציונאלית במידת האפשר. ליווי של גורם מקצועי בשמירה על הקהילתיות ויצירת קהילתיות במקום המגורים החדש.</p>	<p>תיווך בין הקשיש לבין גורמים מקצועיים טיפוליים במידת הצורך.</p>	<p>מעבר לדירה חלופית</p>
<p>התמצאות בשכונה (נגישות לצורכי ציבור מסחר ותחבורה ציבורית) סיוע בירוקרטי בהליכי רישום (רווחה, קופ"ח, מועדון לקשיש, בנק ועוד).</p>	<p>מציאת גורמי תמיכה בקהילה (מועדון לקשיש, רווחה, שכנים ועוד)</p>	<p>שיחות פרטניות - התמודדות עם שינויים והסתגלות לסביבה חדשה.</p>	<p>הסתגלות לסביבה החדשה</p>



התחדשות עירונית
ירושלים



הנחיות כלליות - פרק 2:

1. השנה הראשונה הינה קריטית לכן חשוב לעקוב באינטנסיביות גדולה. מיד לאחר היציאה מהבית, ולאחר מיכן כל 4 חודשים לאורך השנה הראשונה.
2. החל מהשנה השנייה ועד סיום התהליך וחזרת הקשיש לביתו: לפי הצורך שייקבע עם המשפחה או לפחות פעם בשנה.



חלק 3

מענים מומלצים פרק 3: עזיבת הדירה החלופית - מעבר לדירה החדשה במגדל

מאחר וחולף זמן עד לביצוע הפרויקט יש לערוך עדכון של הדוח החברתי לקראת הפינוי ולהיערך בהתאם למצבם הנוכחי של הקשישים במתחם.

קונקרטי	חברתי	רגשי	שלב/מענה
סיור בדירות החדשות להיכרות מקדימה עם צורת החיים החדשה.		מיפוי והערכה של מצבו של הקשיש. לקראת המעבר מומלץ שהקשישים יקבלו ליווי מקצועי אישי לפחות ארבעה חודשים לפני זמן המעבר, כך שלקשיש ולבני משפחתו יינתן הזמן להתיעץ ולהחליט לגבי אופן הפינוי מהדירה ולאן יעבור לגור. חיבור עם גורמי רווחה רלוונטיים בשכונה החדשה- ישנה.	הכנה לקראת מעבר
סיוע פיזי באריזת תכולת הדירה.			עזיבת הדירה החלופית
התמצאות בשכונה (נגישות לצורכי ציבור מסחר ותחבורה ציבורית) סיוע בירוקרטי בהליכי רישום (רווחה, קופ"ח, מועדון לקשיש, בנק ועוד). הנגשה פיזית של הדירה לצורכי הקשיש. (עזרים ועוד).		ליווי פרטני בהליך קבלת הדירה החדשה והפיכתה "לבית".	מעבר לדירה החדשה
בניית תוכנית כלכלית להתמודדות עם ההוצאות החודשיות "החדשות" (כאשר תקופת הסיוע תגמר)	יצירת קשר עם השכנים (ותיקים וחדשים, ועד בית ועוד)		חיים במגדלים (בשלב זה המענים יינתנו ע"י גורם עירוני)



התחדשות עירונית
ירושלים



הנחיות כלליות- פרק 3 :

1. עם חזרתו לביתו – מעקב ראשוני עם חזרתו לביתו ואח"כ כעבור 3 חודשים או בהתאם לצורך
2. שנת בדיק- בטרם מסתיימת שנת הבדק יש ליצור קשר עם הקשיש ולבדוק האם ישנן תקלות שלא קיבלו מענה.

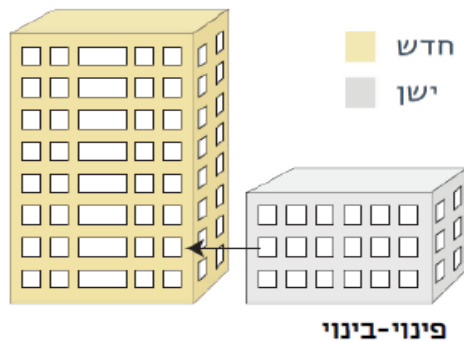


נספח 1

דף מידע לבעלי דירות

פינוי - בינוי

בפרויקט לפינוי-בינוי הורסים מבנים ובמקומם מקימים מבנים חדשים, בצפיפות גבוהה יותר, תוך בנייה לגובה. צריך לפחות 24 דירות קיימות בשביל לבצע פינוי- בינוי.



תמורות לדיירים:

- בניין חדש
- חניות תת קרקעיות,
- מעליות, תוספת ממוצעת של 25 מ"ר, מרפסת ומחסן . התמורה הינה נגזרת של כלכליות הפרויקט ומשא ומתן בין הדיירים (בליווי עו"ד הנבחר על ידם) לבין היזם.

חשוב לדעת:

הבניין החדש יהיה גדול משמעותית מהבניין הקיים

עלות אחזקת המבנים החדשים גבוהה מהעלות הנוכחית.

בכל פרויקט ישולבו לצד המגורים שטחים למסחר, מבני ציבור, דרכים ושטחים ירוקים- בהתאם לדרישות העירייה והוועדה המחוזית לתכנון ובהתאם לתקנים המקובלים.

בעלי הדירות אינם נדרשים להוצאות כלכליות במהלך התהליך.

הסכמות בעלי דירות לתהליך:

לצורך קידום תהליך פינוי בינוי במתחם יש צורך בהסכמת בעלי הדירות והנכסים במקום. הסכמות אלו מתבטאות בחתימה על הסכמים וחוזים ליזמים המקדמים את הפרויקט.

סוגי הסכמים הקיימים לפרויקט:

ייפוי כוח תכנוני-ראשוני (בלעדיות)- מסמך בו בעלי הדירות מעניקים ליזם את האפשרות לבצע בשםם בדיקות אל מול גורמי התכנון ואף לקדם תכנון מטעמם. בהתאם לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), בטרם החתמת היזם את בעלי הדירות על ההסכם עליו לקיים כינוס בו



יוצגו בפניהם עיקרי ההסכם. על ההסכם להיות מוגבל בזמן ואינו מחייב חתימה על הסכם סופי. מומלץ כי הדיירים יתארגנו ויבחרו נציגות בטרם חתימה על מסמך כלשהו.

הסכם (חוזה) סופי - הסכם אשר קובע את כלל התמורות אשר ניתנות לכם על ידי היזם והערבויות הבנקאיות הנלוות לפרויקט. זהו מסמך משפטי מעמיק ומחייב. בטרם חתימה על ההסכם הסופי אנחנו ממליצים לכם להתארגן (פירוט בעמוד הבא) לבחור עו"ד מטעמכם (חוברת מס. 3 בערכות ההסברה) וזאת רק לאחר שישנה וודאות תכנונית לפרויקט.

אחוזי הסכמות הנדרשות בשלבי התהליך

שלב 1- פתיחת תיק תכנון בעיריית ירושלים באגף תכנון עיר בשלב זה יש צורך של 60% הסכמות של בעלי הדירות מכל המתחם. 50% הסכמות של בעלי דירות, מכל בניין (כאשר יש מס' בניינים בפרויקט).

שלב 2- היתר בנייה כאשר יש 80% הסכמות של בעלי הדירות היזם יכול לתבוע, בשם הדיירים שחתמו, את הדיירים שלא חתמו.

שלב 3- לביצוע הפרויקט נדרשות 100% הסכמות לפרויקט.

על פי תיקון 6 לחוק פינוי-פיצוי (2017) אם בעל הדירה המפנה הוא קשיש (על היזם להציע לו לפחות אחת מאפשרות הבאות (בנוסף לאפשרות לקבל דירת תמורה כמו שאר בעלי הדירות) בטרם פנייה לבית משפט :

כאשר הקשיש מעל גיל 80	כאשר הקשיש מעל גיל 75 היזם יכול להציע התמורות הבאות ולקבל הטבות מס בגינן	
היזם מחויב להציע לו את כל האפשרויות.	1. מעבר לדיור מוגן עם תשלום כספי (תשלומי איזון) ככל שיש פער בין שווי דירה בדיור המוגן לבין שווי דירת התמורה	אפשרות ראשונה (בחירה מבין הסעיפים הבאים)



הרשות לפיתוח ירושלים



התחדשות עירונית
ירושלים



	<p>2. רכישת דירה חלופית בשווי דירת התמורה.</p> <p>3. קבלת כסף בשווי דירת התמורה (הרכישה תתבצע ע"י הקשיש)</p>	
	<p>קבלת שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי דירת התמורה</p>	אפשרות שניה
	<p>שנמוך- קבלת דירת שטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי.</p>	אפשרות שלישית

חשוב לציין!

1. קשיש = במועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו 75 שנים, והוא מתגורר בדירה שנתיים לפחות.
2. שבכל אפשרות שהקשיש יבחר שווי התמורה שיקבל יהיה דומה לשווי הכספי של דירת התמורה.
3. אם בטרם כניסת החוק לתוקף (29.10.18) חתמו לפחות 15% מבעלי הדירות על הסכם מול היזם. אין חובת היזם להציע לקשיש את החלופות לעיל, גם אם עומד בקריטריון הגיל. המחוקק קבע הקלות מסוימות במיסוי ביחס לפתרונות לקשישים כבר בגיל 70 אולם החובה להציע פתרונות מיוחדים כמפורט לעיל היא רק מגיל 75.

דמי אחזקה

במקרה ובעלת/ דירה או בן/בת זוג/ המתגורר/ת עמו/ה עונים לשלושת התנאים הבאים :

1. במועד החזרה לדירה החדשה הגיע לגיל פרישה.
2. דירת התמורה היא הדירה היחידה בבעלות/ה
3. מקבלת/ת גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה.



התחדשות עירונית
ירושלים



על היזם לממן במשך 5 השנים הראשונות (למגורים בדירה החדשה) את עלויות התחזוקה (דמי ניהול). אם שולמו דמי ועד בבית המשותף הישן - היזם ישלם את ההפרש.

בעלי הדירות אינם נדרשים בהוצאות כלכליות במהלך התהליך.

אז איך מקדמים פרויקט:

1. למידה הכירו את האפשרויות שעומדות בפניכם (תמ"א/פינוי בינוי), תכירו את השכנים שלכם (מיפוי ראשוני) ולאחר מכן תבחרו באיזה מסלול אתם מעוניינים ללכת. (חוברת מס. 1 בערכת ההסברה)
 2. תתארגנו זה הבית שלכם! אל תישארו מחוץ למשחק. (חוברת מס. 2 בערכת ההסברה)
 3. תבחרו עו"ד. ראינו מספר מועמדים אשר מנוסים בתחום ושלחו להם מסמכי מכרז (חוברת מס. 3 בערכת ההסברה).
 4. ביחד עם עו"ד פרסמו מכרז לאנשי מקצוע נוספים לרבות יזם אשר יעמוד בקריטריונים החשובים לכם לגבי הבית שלכם. (חוברת מס. 4 בערכת ההסברה)
 5. תהיו מעורבים בתכנון אתם אלו שתגורו בשכונה העתידית. (חוברת מס. 5 בערכת ההסברה)
- למידע נוסף ניתן להיכנס לאתר המנהלת ולעיון בחוברות הסברה בנושא www.housing.org.il

אנחנו כאן בשבילכם ☺

רחל בן משה, עובדת קהילתית, רכזת יעוץ והסברה במינהלת להתחדשות עירונית

pniot@jda.gov.il | 02-3730667 (שלוחה 1-פניות ציבור)

מי אנחנו?

המנהלת להתחדשות עירונית הוקמה על מנת להגדיל את היצע יחידות הדיור בעיר באמצעות מימוש פרויקטים לפינוי בינוי ותמ"א 38. אנו פועלים לקדם התחדשות עירונית איכותית, לשפר את המרחב השכונתי ולחדש את התשתיות הציבוריות.

במסגרת פעילותינו אנחנו עורכים כנסי הסברה, מפעילים מרכז ייעוץ מקצועי המעניק מידע שמאי ותכנוני לבעלי דירות. בנוסף אנחנו מנהלים תכנון של פרויקטים עבור דיירים וללא כל עלות מצדם.



התחדשות עירונית
ירושלים



נספח 2 – פירוט הסיוע הניתן ע"י גורמי העירייה

חשוב לציין כי תהליך הסיוע לקשיש יעשה בתיאום עם היזם. הסיוע נועד לתווך בין מצוקותיו של הקשיש לדרכי הסיוע האפשריים שעומדים לרשות העירייה ולרשות היזם, במטרה להקל עליו בתהליך. חשוב לציין שאין הכוונה לשכנע את הקשיש או מי מטעמו לפרויקט, אלא רק לתת מענה לקושי של הקשיש.

א. פגישת אינטק עם עובד מתמחה בתחום הזקנה בה הוא יעריך את מצבו של הקשיש (כלכלי, משפחתי, חברתי, נפשי, רפואי ותפקודי).

ב. בניית תוכנית ליווי וטיפול אישית לקשיש. במידת הצורך, פתיחת תיק ברווחה ובירור לגביי אפוטרופסות.

ג. אפשרויות סיוע נוספות:

- 1) טיפול משפחתי-רגשי ע"י עו"ס קשישים
- 2) מתנדבים מלווים לליווי לצורכי הסברה, ליווי ומענה לבדידות ע"י עמותת שלי"ם ויד שרה.
- 3) יעוץ משפטי ע"י עמותת יד ריבה
- 4) גישור משפחתי ע"י עמותת מוזאיקה
- 5) סיוע נפשי ע"י עמותת יד לתומך לילדים מטפלים
- 6) חיבור למוקד לקשיש הנמצא בכל לשכת רווחה בירושלים. המוקד לקשיש עוסק בתהליכי מניעה ופעולות המסייעות לשמר ולדחות את הגעת האדם לרמות תפקוד נמוכות יותר באמצעות סיוע טיפולי ברמה הפרטנית, הקבוצתית והקהילתית.