# ירושה בהתחדשות עירונית — מה עובר ליורשים?

בעל דירה נפטר לפני החתימה, בזמן הבנייה או לפני המסירה. איך בודקים מה הובטח בהסכם, למי מועברים תשלומים, ואילו מסמכים על היורשים לרכז?

## תוכן העניינים


פרק 1 · מה ירשנו כשהדירה נמצאת בפרויקט התחדשות עירונית?

פרק 2 · מי מוסמך לייצג את היורשים, לחתום ולקבל מסמכים?

פרק 3 · איך קוראים את הסכם ההתחדשות שהמנוח חתם עליו?

פרק 4 · מה נשאר ליורשים מהחלופה המיוחדת שהובטחה לבעל דירה קשיש?

פרק 5 · שכר דירה חלופי, ערבויות והוצאות בתקופה שבין הפינוי למסירה

פרק 6 · מכירת הדירה שהתקבלה בירושה לפני ההריסה, בזמן הבנייה ואחרי המסירה

פרק 7 · כשהצוואה נוקבת בכתובת הישנה והיורשים רוצים לחלק את הפרויקט

פרק 8 · מהמסירה ליורשים ועד רישום הדירה החדשה

דף עבודה למילוי ולהדפסה

לפרופיל המקצועי ולאסמכתאות לתפקידי המשרד

# מה ירשנו כשהדירה נמצאת בפרויקט התחדשות עירונית?

באותו רחוב עשויים לעמוד שני בניינים דומים, ובכל אחד מהם ירשו הילדים נכס שונה. בבניין הראשון עדיין אוספים חתימות. בבניין השני הדירות הישנות נהרסו, והיזם משלם דמי שכירות עד למסירת הדירות החדשות. כדי להבין מה קיבלה המשפחה בודקים מה היה שייך למנוח ומה כבר התחייב למסור או לקבל ביום הפטירה.

## פותחים בציר זמן שאפשר להוכיח

רושמים בנפרד את התאריכים של חתימת המנוח, חתימת היזם, התקיימות התנאים להסכם, יום המכירה לצורכי מס, מסירת החזקה, ההריסה, הפטירה ומסירת הדירה החדשה. מתחילים במסמכים שיש ומוסיפים ליד כל תאריך את המקור. כשמועד משוער מופיע במצגת שיווקית, מסמנים אותו כתחזית. עדכון של מנהל הפרויקט על דחייה עשוי להסביר למה הבנייה התעכבה, אך עדיין נדרש לבדוק אם השתנה מועד המסירה לפי החוזה.

לכל מועד משמעות משלו. מסירת המפתח ליזם עשויה להפעיל את מנגנון תשלום שכר הדירה. התקיימות תנאי בהסכם עשויה להשפיע על חבות במס. תאריך הפטירה קובע מתי בוחנים את היקף העיזבון. אישור מהרשות המקומית על הריסת המבנה יכול לפתור שאלה עובדתית בלי לענות על שאלת הבעלות או המיסוי.

## הדירה הישנה והתמורה שהובטחה

מבקשים נסח לפי גוש, חלקה ותת־חלקה ומשווים את השטח, החלק היחסי וההצמדות למסמכי הבית המשותף ולהסכם. החניה המשפחתית יכולה להיות הצמדה רשומה, זכות שימוש בהסכמה או מקום שהמשפחה נהגה לחנות בו. ההבדל חשוב כאשר בודקים אם הובטחה חניה חדשה. כשאין רישום אישי בטאבו, בודקים מי מנהל את הזכויות. אם רשות מקרקעי ישראל מפנה לחברה משכנת, פונים אל החברה לקבל את האישור המתאים.

קוראים את נספח התמורות של הדירה המסוימת. מחפשים שטח, מרפסת, מחסן, חניה, קומה, כיווני אוויר ומנגנון בחירה. אם עדיין לא הוקצתה יחידה, מתארים את הזכות לבחור או לקבל יחידה לפי המנגנון שנקבע. תשריט שצורף לבקשה להיתר עשוי להשתנות. מהנדס יכול להסביר את התשריט, ועורך הדין יכול לבדוק מה מבין הנתונים מחייב כלפי היורשים.

## מה מבקשים בתוך השבוע הראשון

כותבים לעורך הדין שנבחר לייצג את בעלי הדירות ומבקשים פרטי קשר מסודרים של היזם, הגוף המלווה והמפקח מטעם הבעלים. שולחים הודעה על הפטירה ומבקשים לברר אילו מסמכי סמכות נחוצים לפני קבלת מידע אישי. שואלים אם עומד לחלוף מועד לבחירת דירה, להגשת שינויי דיירים או לחידוש ערבות. מתעדים למי נמסרה הפנייה ומי אישר את קבלתה.

אין צורך להכריע בבעלות כדי לאתר הודעות שהתקבלו כדין אצל המשפחה, לשמור את המקור ולבקש שימור מסמכים. אם היזם דורש כבר עתה חתימה על תוספת, מבקשים עותק לעיון ואת ההסבר לדחיפות. בהעדר סמכות מתאימה אפשר לבקש ארכה בכתב או לברר צורך בהוראה שיפוטית לשמירת הזכות.

## דוגמה – מחצית הדירה ומלוא שכר הדירה

נניח שבטאבו רשומה מחצית על שם האם ומחצית על שם אחותה. למשפחה יש דף בנק המראה שכל שכר הדירה החלופי הועבר לאם. בהסכם חתמו שתיהן על הוראה להעביר תשלום אחד לחשבון שניהלה האם. הנתונים יכולים לדור יחד. החשבון מלמד היכן התקבל הכסף, והנסח וההסכם מסייעים לברר למי מגיעה כל זכות. רישום מלוא דירת התמורה בעיזבון יעלים את חלק האחות.

מסכמים את הבדיקה במשפט שאפשר למסור לשמאי וליתר בני המשפחה. למשל, האם החזיקה במחצית הדירה המקורית, חתמה על הסכם, הבניין טרם נהרס, וטרם נקבע איזה חלק מהתשלומים שקיבלה נועד לאחותה. מצרפים את המסמכים החסרים במקום לנחש.

- נסח או אישור זכויות, צו ותשריט הבית המשותף ככל שקיימים.
- הסכם חתום על כל נספחיו, תיקונים וטבלת הקצאה.
- אישורי פינוי, תשלום וערבויות, ופרטי הגורם שמחזיק בכל מסמך מקורי.

הרכיבו תיאור של הנכס ביום הפטירה מתוך רישום, הסכם ואישור על שלב הביצוע. שמרו את ההתחייבויות לצד הזכויות.

## מקורות ושירותים לפרק

המדריך הממשלתי להסכם פינוי־בינוי – תמורות, פינוי, לוחות זמנים ובטוחות

רשות רישום המקרקעין – הפקת נסח

רשות מקרקעי ישראל – אישור זכויות והודעה על רישום

רשות המסים – נייר עמדה 03/2026 מיום 19.3.2026, מכירת דירה שהתקבלה בירושה בעסקת התחדשות

# מי מוסמך לייצג את היורשים, לחתום ולקבל מסמכים?

אחרי פטירת בעל דירה מתקשרים בני המשפחה לאותו עורך דין, אך כל אחד מבקש דבר אחר. אחד רוצה עדכון על ההיתר, אחרת מבקשת להעביר את דמי השכירות לחשבונה, ושלישי מוכן לחתום על מכירה. כדאי לפרט את הפעולה המבוקשת. לכל פעולה עשויים להידרש מסמכים וסמכויות שונים.

## צו קיום או צו ירושה

כאשר המנוח השאיר צוואה, בודקים אם ניתן צו קיום ומצרפים גם את הצוואה שאליה הוא מתייחס. אם אין צוואה, צו ירושה מזהה את היורשים ואת חלקיהם. קוראים אם הזכייה מתייחסת לדירה מסוימת, לכלל הרכוש או ליתרה לאחר מתנות אחרות. הזכות בדירה יכולה להיות משותפת לאדם חי שגם הוא חתם מול היזם. צו המתייחס לעיזבון של בעל המחצית אינו מסמיך את יורשיו לפעול במחצית השותף.

מפרידים בין הצו ובין רישומו אצל הגוף שמנהל את הזכויות. ניתן במקרים המתאימים לבקש צו קיום ורישום בטאבו בבקשה משולבת. בפרויקט שהשלב הרישומי שלו מורכב שואלים את הגורם הרושם אם ואיך ניתן לרשום כעת. שומרים אישור ביצוע ומעבירים העתק לעורך הדין של בעלי הדירות כדי שיתעד מי יקבל מעתה הודעות על בחירת יחידה או על פינוי.

## איש קשר משפחתי ומנהל עיזבון

היורשים יכולים לבחור אדם שירכז את המסמכים ויפיץ עדכונים. כדאי לפרט אם הוסמך רק לקבל מידע או גם לנהל משא ומתן ולחתום. עדכון כתובת למשלוח דואר אינו מקנה זכות לוותר על הצמדה או לבחור לכל המשפחה דירה קטנה יותר. כשאין מנהל עיזבון חלים כללי ניהול בידי יורשים, ובהם ככלל פעולה בהסכמה ובנסיבות המתאימות פנייה לבית המשפט. החוק כולל גם הוראה לפעולה שאינה סובלת דיחוי.

אם מונה מנהל עיזבון, קוראים את צו המינוי, תוקפו וסייגיו. סעיף 97 לחוק הירושה מפרט פעולות המחייבות אישור מראש של בית המשפט, ובהן סוגים של העברת דירה ופעולות שתוקפן תלוי ברישום. בודקים אם הפעולה המוצעת נכנסת לסעיף. מנהל עיזבון זמני עשוי להיות פתרון כשאין עדיין צו ירושה ונדרשת הגנה ממשית על הנכס. מנסחים את המשימה שבשבילה מבקשים את המינוי ואת המועד שמחייב החלטה.

## קטין, אדם שמונה לו אפוטרופוס וניגוד עניינים

הורה החותם על מסמך הנוגע לילדו עשוי להזדקק לאישור פעולה כלכלית. בודקים לפי סוג הפעולה את המסלול העדכני ואת הצורך באישור. קיימת דרך להגשת בקשה דרך האפוטרופוס הכללי, והנסיבות יכולות לחייב הכרעה שיפוטית. מצרפים טיוטה מלאה, שומה או חישוב והשוואה בין האפשרויות. אם ההורה רוצה לרכוש בעצמו את חלקו של הילד, מציפים את ניגוד העניינים ובודקים מי ייצג את עניינו של הילד.

כשאחד היורשים מתגורר בחו״ל, שולחים תחילה דוגמה מדויקת של ייפוי הכוח ושואלים את הגוף שצריך לקבל אותו איזה אימות ותרגום הוא דורש. הבקשה נשלחת לפני שמזמינים תור לנוטריון או לקונסוליה.

פעולה פשוטה זו חוסכת מצב שבו מסמך תקין במדינה אחת מתקבל באיחור בגלל הבדל בין השם בדרכון הזר ובין הרישום הישראלי.

## דוגמה – בחירת הדירה מסתיימת בעוד עשרה ימים

אם נפטרה וילדיה חלוקים על פירוש צוואתה. אחד מהם קיבל הזמנה לבחור קומה למרות שטרם הוכרעה המחלוקת. הוא מעביר את ההזמנה לכל בעלי העניין, מבקש מהיזם את נוהל הבחירה ואת האפשרות לשמור את מועד הבחירה לזמן מוגבל, ומבהיר שלא ניתנה הסכמה לוויתור. אם היזם מסרב, בוחנים פעולה לשמירת זכות הבחירה. אפשר לבקש הוראה מצומצמת שתתייחס לבחירה בלי להקדים את ההכרעה מי יירש את הדירה.

לפגישה מכינים תיאור של הסיכון אם לא ייבחר דבר, תאריך אחרון מאומת, עמדות היורשים והאפשרות הפחות מכבידה. כך ניתן להעריך אם יש צורך במינוי, בהוראות מבית המשפט או בהסכמה נקודתית.

- עותק הצו והצוואה, תעודות מזהות ואישור זכויות של המנוח.
- המסמך שמבקשים לחתום, הגרסה הקודמת שלו והמועד האחרון.
- ייפוי כוח, צו מינוי, הסכמות בכתב או החלטה שיפוטית הנוגעת לסמכות.

בררו מי מוסמך לבצע את הפעולה המסוימת. כשצריך לקיים מועד דחוף, בקשו החלטה מוגבלת בזמן ובנושא.

## מקורות ושירותים לפרק

רשם הירושה – בקשת צו קיום צוואה

חוק הירושה, ובפרט סעיפים 77, 82, 97, 110 ו־122

רשם הירושה – מינוי מנהל עיזבון

האפוטרופוס הכללי – אישור פעולה כלכלית ברכוש של קטין או של אדם מיוצג

רשות רישום המקרקעין – רישום הורשה

# איך קוראים את הסכם ההתחדשות שהמנוח חתם עליו?

תיק עבה שכותרתו "פינוי־בינוי" יכול להכיל טיוטות, דף חתימות, ייפוי כוח, תכניות מכמה שנים ומכתבים שנשלחו לכל הבניין. השאלה הראשונה היא מה מכל אלה הפך להתחייבות כלפי בעל הדירה המסוימת. רק אחר כך אפשר להחליט אם היורשים מקבלים את מה שהובטח או מתבקשים לוותר עליו.

## מזהים איזה מסמך נחתם

הסכם עם מארגן נועד לארגון בעלי הדירות לקראת התקשרות. עסקה עם היזם קובעת בדרך כלל את מסירת הזכויות והתמורה. ייפוי כוח עשוי לאפשר פעולות מוגדרות, וטופס הבעת עניין עשוי להקדים את שניהם. בודקים את תוכן המסמך ואת החותמים, גם אם נציג כינה את כל המסמכים "החוזה של הבניין". מבקשים העתק שלם שנושא חתימות ושל כל נספח שמוזכר בו.

מסמנים אילו חיובים תלויים בתכנית, בהיתר, ברוב חתימות, בליווי פיננסי או בתנאי אחר לפי ההסכם. מבקשים ראיה להתקיימות התנאי הספציפי. הודעה שנפתח תיק היתר אינה בהכרח היתר בנייה. פרסום הודעה על תכנית יכול להיות שלב חשוב בלי להפעיל עדיין את כל התחייבויות הפינוי. אם נטען שתנאי פקע או שמועד הוארך, מחפשים את ההודעה ואת מקור הסמכות להארכה.

## קוראים את התמורה כפי שיקבל אותה בעל הדירה

מתחילים בדירה הישנה ובחלק שנמסר ליזם. ממשיכים לדירת התמורה, להגדרת השטח ולמפרט המצורף. אם הובטחו תוספת שטח ומרפסת, בודקים אם המשטחים נספרים בנפרד ומה קורה במקרה שדרישת תכנון מצמצמת אחד מהם. לגבי חניה, בודקים אם מדובר בחניה רגילה, במתקן מכני או בהקצאה שתיעשה בעתיד. לגבי המחסן, מחפשים מיקום, גודל והתחייבות להצמדה או לרישום.

אם עדיין אין מספר לדירה החדשה, בודקים את שיטת הדירוג ואת אפשרויות הבחירה של בעל דירה שנפטר. בקשת היזם "אשרו שקיבלתם את הטבלה" יכולה להיות אישור קבלה בלבד, או אישור מחייב להקצאה ולוויתור על טענה. קוראים מה כתוב ליד החתימה ומבקשים לתקן אם הנוסח רחב מההסכמה. שמאי יכול לעזור להבין איך קומה, כיווני אוויר וגישה למעלית משפיעים על שווי חלופות שאינן זהות.

## מה השתנה בעקבות הפטירה

מחפשים סעיף העוסק בחליפים וביורשים, במסירת הודעות, בהמחאת זכויות, בשינוי מוטב בערבויות ובבעל דירה שקיבל חלופה מותאמת אישית. מכינים רשימת פעולות טכניות שנדרשות לעדכון השמות, ולצדה רשימה נפרדת של שינויים מסחריים מוצעים. אם במסמך החדש כתוב שהיזם רשאי להחליף מחסן או להפחית את שכר הדירה, דורשים הסבר לסיבה ולהשלכה. כשצריך לדווח על שינוי לרשות המסים, שומרים את נוסח ההתקשרות האמיתי ומבררים מי מדווח ומתי.

פנייה לממונה על פניות הדיירים יכולה להתאים למשל לטענה בדבר התנהלות מארגן או החתמה פוגענית בתחום סמכותו. כשמבקשים סעד כספי, אכיפה או סעד זמני בודקים בנפרד מהו ההליך המוסמך ומה נקבע בהסכם לגבי הכרעה במחלוקות. פנייה לבירור מינהלי אינה תחליף לבדיקת מועד משפטי.

## דוגמה – המעבר מדירת ארבעה חדרים לדירה קטנה יותר

במכתב משנת 2021 נכתב שהאב ביקש דירה בקומה נמוכה. נספח חתום משנת 2023 מעניק לו זכות לבחור קומה לפני קבוצה מסוימת. אחרי הפטירה היזם מציע דירה קטנה יותר בקומה נמוכה ומציג זאת כמילוי בקשת האב. היורשים יכולים להצביע על ההבדל בין העדפה שהובעה במכתב לבין סדר בחירה שנקבע בנספח. מבקשים את טבלת ההקצאות ואת האפשרויות שנותרו במועד הרלוונטי, ומתעדים גם את פער השווי.

בסיום הבדיקה כל יורש צריך לדעת על מה התבקש לחתום, באיזה סעיף תומך היזם בהצעה, מה נשאר פתוח ומי מוסמך להחליט בשם העיזבון. אם יש כמה גרסאות שולחים את רשימת ההסתייגויות בצירוף תאריך וקובץ מזוהה.

- טבלת גרסאות ובה תאריך המסמך, הצדדים, חתימות והנספח שהוא מחליף.
- פירוט התמורות לפי הדירה הישנה, ורשימת סעיפים שמפנים להכרעה או לשומה.
- בקשה בכתב להקצאה, מועדי הבחירה ותשובת היזם לכל הסתייגות.

השוו את הדרישה החדשה להסכם המחייב ולנספח של הדירה. סמנו שורה נפרדת לכל שינוי, תוצאה כספית וחתימה.

## מקורות ושירותים לפרק

המדריך הממשלתי להסכם פינוי־בינוי – תמורות, פינוי, לוחות זמנים ובטוחות

הממונה על פניות הדיירים – סמכויות ודרכי פנייה

רשות רישום המקרקעין – הפקת נסח

# מה נשאר ליורשים מהחלופה המיוחדת שהובטחה לבעל דירה קשיש?

לעיתים בעלת דירה מבוגרת בחרה לקבל שתי דירות קטנות, דירה קטנה ותשלום, או פתרון מחוץ למיזם. לאחר פטירתה על היורשים לברר מה הבטיח היזם, האם הזכות כבר התגבשה ומה יהיה המס על מימושה. שאלות אלה יכולות להוביל לתשובות שונות גם כאשר החוזה ברור.

## מה קובע החוזה כלפי העיזבון

מאתרים את ההצעה שניתנה לקשיש, את הבחירה שעשה, מועד חתימתו ואת אישור היזם. לפעמים הקשיש ביקש חלופה אך טרם בחר בין שני מסלולים. בפעמים אחרות ההתחייבות הושלמה וצורף נספח מפורט. הוראה שקובעת במפורש איזו תמורה תשולם אם בעל הדירה ילך לעולמו עשויה להכריע את המחלוקת. טענה ש״לכל קשיש מגיעות שתי דירות״ אינה מספיקה במקום בדיקת המסלול, הזכאות והבחירה שנעשתה בפועל.

עמדת משרד המשפטים מדצמבר 2025, המוזכרת בנייר רשות המסים, מבחינה בין זכות חוזית שכבר גובשה ובין זכויות אישיות. בהיעדר הוראה חוזית אחרת, זכות חוזית מגובשת לקיומה של חלופה עשויה לעבור בירושה. האפשרות לעבור לבית הורים היא אישית. אם כבר הועבר כסף למוסד, בודקים בנפרד אם נשארה זכות להשבת פיקדון לפי הסכם שנחתם עמו. אין מסיקים את גובה ההחזר מעצם קיומה של ההצעה לדיור.

## עמדת רשות המסים מ־8 בנובמבר 2026

נייר עמדה מקצועי 10/2026 דן בהתחייבות יזם לחלופה ייחודית בפינוי־בינוי או בתכנית חיזוק בדרך של הריסה, כאשר בעל הדירה נפטר לפני יום המכירה. נקודת המוצא המיסויית היא זהות בעלי הזכויות ביום המכירה. על כן יש לבחון את המס לפי הנתונים האישיים של היורשים. ההסכמה החוזית עשויה להישאר בעלת ערך, ואילו הטבת המס שנקשרה למעמדו האישי של המנוח אינה עוברת בהכרח יחד עמה.

אם לפני יום המכירה נקבע בהסכם המקורי מנגנון חלופי, או אם היורשים והיזם מסכימים על תמורות חדשות, הנייר מורה להגיש הודעה מתוקנת לפי העניין עם פרטי היורשים וההתקשרות. לפני שינוי ההסכם משווים את התמורה נטו אחרי מס ובודקים מי נושא במס נוסף לפי סעיפי החוזה. שיחה עם נציג מכירות אינה קביעת מס.

## שתי דירות, רכיב מזומן או רכישה מחוץ לפרויקט

לעניין שתי דירות קטנות הנייר מתאר אפשרות של שני יורשים לפחות לקבל שתי דירות בכפוף לתנאי המסלול ולזכאותם. אצל יורש יחיד נקודת המוצא היא דירה אחת בפטור, אלא אם הוא עומד בעצמו בתנאים לקבלת שתיים. כאשר החלופה היא דירה קטנה ותשלום, בודקים אם השילוב עומד בתנאי הפרק החל. אין לחלק את המזומן בין היורשים מתוך הנחה שפיצול התשלום משנה כשלעצמו את החבות.

קיים הבדל מהותי בין פטירה לפני יום המכירה ובין פטירה אחריו בתרחיש שבו הקשיש מכר את הדירה החלופית ליזם או לצד שלישי וטרם השלים רכישה אחרת. בפסקה 10.3 מוצג הטיפול בפטירה שלפני יום המכירה ובפסקה 6 מוצגת אפשרות להשלמת רכישה בידי היורשים כאשר הפטירה אירעה אחריו, בכפוף לתנאים. אם התאריכים אינם ידועים, לא מתחייבים לרכישת דירה חדשה על בסיס ההטבה.

## דוגמה – שני יורשים וחלופה אחת שטרם מומשה

נניח שאישה חתמה על נספח לשתי דירות קטנות במקום אחת. היא נפטרה לפני יום המכירה, השאירה שני ילדים והיזם מציע להמיר דירה אחת בכסף. תחילה דורשים שיאשר אם הנספח המקורי עדיין מחייב ומה מחירו של השינוי. במקביל בודקים את הזכאות של הילדים במסלול של קבלת שתי דירות ואת המסלול החל על הדירה והמזומן שהוצעו. ההפרש במחירי הדירות לבדו לא מגלה איזו הצעה טובה יותר.

מציגים למשפחה שתי חלופות כתובות עם הנחות מפורשות לגבי מס, הוצאות וזמני תשלום. אם התרחיש אינו מכוסה בנייר או שהתמורה מורכבת, רשות המסים מפנה למחלקה המקצועית בחטיבת מיסוי מקרקעין. כדאי להשאיר בחוזה זמן להשלמת הבירור.

- מסמך בחירה חתום, גיל ונתוני מגורים במועדים הרלוונטיים לפי הדין.
- תאריך הפטירה, אסמכתה ליום המכירה, ההודעה שהוגשה ותיקונים.
- שומה לכל חלופה, צו המתייחס לזהות היורשים ופירוט התמורה לכל אחד.

בחנו את נספח הקשיש ואת זכאותו האישית של כל יורש על פי סוג התמורה ויום המכירה. השיגו תשובת מס לפני שינוי החלופה.

## מקורות ושירותים לפרק

רשות המסים – נייר עמדה מקצועי 10/2026 מיום 8.11.2026, מיסוי יורשי קשישים לפני יום המכירה

המדריך הממשלתי להסכם פינוי־בינוי – תמורות, פינוי, לוחות זמנים ובטוחות

# שכר דירה חלופי, ערבויות והוצאות בתקופה שבין הפינוי למסירה

במהלך הבנייה העיזבון עלול להחזיק בזכות לדירה עתידית, בעוד שהתשלומים החודשיים ממשיכים להגיע לחשבון של המנוח. אם מתקבלת הודעה על החלפת ערבות או אם התשלום הראשון אחרי הפטירה חסר, מבררים מי רשאי לפעול ואיזה חיוב נועד כל מסמך להבטיח.

## מתי מתחילה הזכאות ומתי היא מסתיימת

קוראים מה קובע ההסכם על תשלום דמי שכירות בתקופת הפינוי. מחפשים תאריך התחלה, גובה בסיסי, מנגנון הצמדה, עדכון לפי שמאי, תדירות תשלום והמועד שמסיים את הזכאות. יש הבדל בין תשלום קבוע שנקבע בגין פינוי הדירה לבין החזר של הוצאה מסוימת כנגד קבלה. אם בעל הדירה עבר להתגורר עם קרובים לפני פטירתו, בודקים איזה מנגנון חל. ההנחה שהפטירה מבטלת כל תשלום עלולה לגרום לאובדן הכנסה, וההנחה שכל הוצאה תמשיך להיות מוחזרת עלולה ליצור חוב.

יש להבחין גם בין מה שמשלם היזם לבעלים ובין מה שהמנוח התחייב לשלם למשכיר של דירת הביניים. אלה עשויים להיות שני חוזים שונים, עם סכומים, מועדי יציאה ותקופות הודעה שונים. מבקשים את הסכם השכירות של דירת הביניים ובודקים מי חתום עליו כערב ומי אחראי לפינוי החפצים ולמסירתה. אם בן זוג ממשיך להתגורר בה, בודקים את זכויותיו והתחייבויותיו לפני שמבטלים את החוזה.

## למי מעבירים את התשלום אחרי הפטירה

פונים בכתב ליזם או לחברת הניהול עם הודעה על הפטירה ובקשה לפירוט היתרות. מבקשים לציין מה נצבר לפני יום הפטירה ומה שולם אחריו, אם חזרו העברות בנקאיות ואילו ניכויים בוצעו. החוקיות והדרך של שינוי חשבון היעד תלויות בזכויות ובסמכות. כשיש כמה יורשים, חשבון של מי שטיפל במנוח אינו הופך ליעד טבעי לכל הכספים. במצב של מחלוקת מציעים הסדר מתועד לשמירת התקבולים, בכפוף להסכמה או להוראה מתאימה.

אם בחשבון התקבל סכום אחד בגין חודשים אחדים, זוקפים אותו לפי פירוט התשלום שהתקבל מהיזם. רושמים בנפרד החזר הובלה, אחסון, פיקדון, סיוע בנגישות או תשלום עבור התאמות. פעולה זו מאפשרת ליורשים לבדוק אם לכאורה חסרים תשלומים, ולשמאי להימנע מספירת הכנסה חד־פעמית כחלק מהכנסה חודשית קבועה.

## ערבות לדירת התמורה וערבות לשכר דירה

המדריך הממשלתי להסכם פינוי־בינוי מבחין בין ערבויות שנועדו להבטיח חיובים שונים. מבקשים מעורך הדין המחזיק בהן טבלה הכוללת מנפיק, מספר מסמך, מוטב, סכום, הצמדה, תנאי מימוש, הפחתה ומועד פקיעה. תגובת הגוף המלווה לגבי החלפת מוטב נדרשת לעיתים בנוסף לאישור היזם. אם מובטח שתונפק ערבות חלופית, מבהירים מי יקבל אותה ומתי אפשר להשיב את המקור הקיים. משווים בין התנאים של שתי הערבויות לפני ההחלפה.

במקרה של עיכוב בנייה בודקים כמה חודשי שכירות עוד מכוסים ומתי אפשר לדרוש הארכה. אין צורך להמתין ליום הפקיעה כדי להציף את הפער. במחלוקת על מימוש פועלים לפי הנוסח המדויק של הערבות והדין, לרבות אופן הגשת הדרישה והכתובת. בקשת שירות כללית שנשלחה ליזם יכולה שלא למלא תנאי הנדרש כלפי הבנק.

## דוגמה – נעצרה הפקדה באמצע חודש

נניח שלפי ההסכם משולמים 6,000 ש״ח בחודש ושלושה תשלומים מלאים הגיעו לפירעון. לפי דפי החשבון התקבלו 12,000 ש״ח. הפער הראשוני הוא 6,000 ש״ח. יום הפטירה לבדו אינו קובע שהחודש החסר צריך להתחלק לשניים. בודקים את תקופת הזכאות, את הוראת התשלום ואת האפשרות שההעברה השלישית הוחזרה בשל סגירת חשבון. מבקשים לקבל מזהה העברה או הודעת החזרה ואישור אם הכסף נשמר אצל המשלם.

אם אכן נותרה יתרה שלא שולמה, שולחים דרישה מתועדת בשם המוסמך. אם הבעיה טכנית, נותנים הוראות מעודכנות ומבקשים אישור לאחר ביצוע. מוסיפים תזכורת לחודש הבא ולמועד שבו יש לחדש את הערבות.

- הסכם הפינוי, פרוטוקול מסירה, חוזה שכירות ביניים ופירוט מסמכים נלווים.
- ריכוז תשלומים מול בנק, ואסמכתאות להוצאות הובלה, אחסון והתאמה.
- כל כתב ערבות ותיקוניו, העמדות בכתב של המנפיק ושל מי שמחזיק במקור.

התאימו כל ערבות לחיוב שהיא מבטיחה וקבעו אחראי לבדיקת מועד הפקיעה והתקבול החודשי.

## מקורות ושירותים לפרק

המדריך הממשלתי להסכם פינוי־בינוי – תמורות, פינוי, לוחות זמנים ובטוחות

רשם הירושה – מינוי מנהל עיזבון

חוק הירושה, ובפרט סעיפים 77, 82, 97, 110 ו־122

# מכירת הדירה שהתקבלה בירושה לפני ההריסה, בזמן הבנייה ואחרי המסירה

יורשת שמעוניינת למכור עשויה לשמוע שתי תשובות הפוכות. היזם מדבר על דירה חדשה שכבר נמכרה "על הנייר", והמתווך אומר שאין דירה מפני שהבניין נהרס. לצורך מס שבח בוחנים את שלב העסקה, את מה שהתקבל בירושה ואת הוראות החוק החלות באותו מועד.

## האם היורש עומד בתנאים לפטור דירת ירושה?

סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין עוסק במכירת דירת מגורים מזכה שהתקבלה בירושה. בודקים את הקרבה המשפחתית שמונה הסעיף, אם למוריש הייתה דירת מגורים אחת בלבד לפני פטירתו, ואם היה יכול למכור אותה בעצמו בפטור אילו היה בחיים. מדובר בתנאים מצטברים. גם כאשר רק דירה אחת נזכרת בצוואה, כדאי לברר אם היו למנוח זכויות בדירה נוספת ומה משמעותן. אם יותר מיורש אחד מוכר, בוחנים לכל אחד את קרבתו למוריש ואת המסלול שעליו הוא מבקש להסתמך.

בחוזה המכר מציינים מה נמכר בפועל. ייתכן שהקונה מקבל יחד עם הזכות לדירה גם שדרוג ששולם, זכות לשכירות לתקופה מסוימת וחובה להשלים תשלום. מאתרים את כל מרכיבי התמורה ומועדיהם. אם מבוקש פטור, אוספים מסמכים העוסקים במוריש נוסף למסמכים של היורש. בוחנים גם מגבלות נוספות של ההוראות החלות, לרבות ככל שקיימות תקרות או זכויות בנייה שמשפיעות על השומה.

## עמדת מרץ 2026 – ירושה לפני יום המכירה ליזם

נייר עמדה 03/2026 מ־19 במרץ 2026 מתמקד במקרה שבו בעסקת ההתחדשות ניתנת דירת מגורים אחת בפטור מלא לפי פרק ההטבות החל על הפרויקט. כשהפטירה קדמה ליום המכירה ליזם, היורש נחשב כמי שירש את הדירה הישנה. עמדת הרשות מאפשרת בתנאים שפורטו לבחון את פטור דירת הירושה גם במכירת דירת התמורה בהמשך. ההקלה מותנית בין היתר באופן שטופלה העסקה מול היזם. אם המכירה נעשית במהלך הבנייה, צריך לבדוק גם את תחולת תיקון 96.

מי שמבקש לכלול במסלול שתי יחידות, תמורה מעורבת או עסקה אחרת לא יוכל להסתפק בציטוט נייר העמדה. מפרטים את הרכיב החורג ובודקים את הוראת החוק הספציפית. הנייר מחודש נובמבר שעוסק ביורשי קשישים עונה על שאלה שונה בנוגע לתמורות מיוחדות. לכן אין לשייך כל מקרה של בעל דירה מבוגר אוטומטית לאחד משני המסמכים.

## כשהמוריש נפטר אחרי יום המכירה ליזם

במקרה זה שואלים אם הדירה החדשה הושלמה כשנפטר. אם הייתה בבנייה, נייר העמדה בוחן את תחולת תיקון 96 לחוק. התיקון חל על עסקאות שיום המכירה הקבוע בהן לפי ההסדר הרלוונטי הגיע אחרי 18 בנובמבר 2021. כאשר הוא חל, הזכות לדירה העתידית בתקופת הבנייה יכולה להיחשב דירת מגורים גם לצורך בחינת הפטור. לפטירה ולמכירה בפרויקט ותיק עשויה להיות תוצאה אחרת. השלמת הבנייה לאחר ההורשה אינה מתקנת בהכרח חוסר זכאות שהיה קיים בעת ההורשה.

כשיום הפטירה חל לאחר השלמת הדירה, בודקים את תנאי הפטור ביחס לדירה המוגמרת. לא מסתפקים ביום שבו המשפחה מצאה מפתח בביתו של המנוח. מבקשים פרוטוקול מסירה, מצב הבנייה ואסמכתה למועדים הנדרשים. אם מסמכים שונים משתמשים במועדים שונים, שומרים את כולם ומסבירים על מה נסמכת השומה.

## דוגמה – שני אחים שוקלים הצעה מקונה

האם החזיקה בדירה אחת והותירה אותה לשני ילדיה. היא נפטרה בשנת 2024 כאשר הבניין כבר נהרס, והילדים קיבלו הצעה בשנת 2026. שנת ההריסה לבדה אינה מספיקה כדי לחשב מס. מבקשים את דיווח העסקה ליזם, את תאריך יום המכירה שנקבע, את פירוט התמורה ואת הנתונים המעידים על זכאות האם. אם יום המכירה חל ב־2022, ויתר התנאים מתקיימים, בוחנים את תחולת התיקון. אילו חל ב־2020, אי אפשר להעתיק לתיק הישן את אותה תוצאה.

לפני התחייבות לקונה בודקים גם את תנאי העברת הזכויות כלפי היזם והמלווה, ואיך יישמר סכום לתשלום המס אם בקשת הפטור תידחה. במכירה רגילה החייבת בהצהרה יש ככלל להגיש אותה בתוך 30 יום. את מועד הדיווח בעסקת ההתחדשות המקורית ואת דרישות ההודעות המיוחדות בודקים בנפרד.

- שומת העסקה עם היזם, הודעות ותיקונים, מסמכי הריסה והשלמת בנייה.
- אסמכתאות לקרבה, למצבת הדירות של המוריש ולתנאים הנוספים.
- טיוטת העברת הזכויות, חישוב מס והוצאות לכל מוכר, ומועד דיווח מתועד.

הכינו ציר זמן ושומת מס לפי כל יורש. בדקו אם המקרה מתאים במדויק לתנאי נייר העמדה לפני חישוב התמורה נטו.

## מקורות ושירותים לפרק

רשות המסים – נייר עמדה 03/2026 מיום 19.3.2026, מכירת דירה שהתקבלה בירושה בעסקת התחדשות

רשות המסים – הצהרה על מכירת זכות במקרקעין

המדריך הממשלתי להסכם פינוי־בינוי – תמורות, פינוי, לוחות זמנים ובטוחות

רשות המסים – נייר עמדה מקצועי 10/2026 מיום 8.11.2026, מיסוי יורשי קשישים לפני יום המכירה

# כשהצוואה נוקבת בכתובת הישנה והיורשים רוצים לחלק את הפרויקט

״את דירתי ברחוב הגפן אני מוריש לבתי, ואת יתר רכושי לשני ילדיי בחלקים שווים״. מה פירוש ההוראה אם הרחוב מוספר מחדש, הבניין נהרס או שהמנוח בחר דירה ותשלום? בדוגמה זו המשפחה יכולה להסכים על תוקף הצוואה ולחלוק בתום לב על זהות הנכס שהאב הוריש.

## עוקבים אחר הנכס המתואר בצוואה

כותבים את נוסח ההוראה במלואו, כולל הגדרות ומילים שמופיעות בהמשך הצוואה. מאתרים אם כתוב מה יקרה במקרה שהדירה תימכר, תיהרס או תוחלף. עורכים טבלה של שלוש נקודות זמן. מה היה רשום כשנערכה הצוואה, מה השתנה כשהמנוח חתם עם היזם ומה היה בבעלותו ביום פטירתו. מספר רחוב חדש אינו מלמד כשלעצמו שהנכס הוחלף, ומנגד דירה שנבחרה בפרויקט אינה בהכרח זהה לכל הזכויות שנמכרו ליזם.

לפי סעיף 51 לחוק הירושה, כשצוו נכס מסוים יש משמעות למצבו בעת הפטירה, ואם לא היה אז בין הנכסים אין לזוכה זכות אוטומטית לפיצוי משאר היורשים. סעיף 54 עוסק בפירוש הצוואה לפי אומד דעת המצווה. תחולתם בתיק מסוים דורשת בחינת ההוראה, ההסכם ומה שנותר בעיזבון. טענה שדירת התמורה באה במקום הדירה הישנה מחייבת לבסס את הקשר. לעיתים השאלה הנפרדת היא מה דינם של רכיבי מזומן ושכר דירה שכבר התקבלו.

## בוחרים הליך לפי הסעד המבוקש

התנגדות לצו קיום יכולה להתאים כאשר מבקשים למנוע קיום צוואה בשל עילה הנוגעת לתוקפה. לעומת זאת, משפחה שמקבלת את הצוואה אך חלוקה בשאלה אם גם המחסן או התשלום הכספי הוענקו לבת עשויה להזדקק לפרשנות, להצהרה על היקף הזכות או להוראות בניהול העיזבון. מבררים מה עשתה כבר הערכאה, למי ניתנו צווים, מה נמצא במחלוקת ומה הסעד שיפתור אותה. צו שכבר ניתן או סכנה מיידית לוויתור על זכות מחייבים בדיקה של המסלול והמועדים המתאימים.

גם תוך כדי הבירור ניתן להסכים כיצד ישמרו את הדירה ואת התקבולים. למשל, מי יקבל הודעות על בדק, מי ידאג לביטוח ומי יעביר העתק של כל תשלום ליתר היורשים. כותבים שההסכמה מצומצמת לניהול הזמני ומציינים במפורש אילו שאלות הושארו פתוחות. אין טעם להשאיר ליקוי מים בדירה החדשה ללא טיפול משום שטרם הוכרעה השאלה מי יקבל אותה.

## כיצד משווים החזקה, מכירה ורכישה בידי אחד היורשים

מבקשים מהשמאי להעריך את הזכות הקיימת למועד קבוע ולתאר את הנחות העבודה. אומדן מחיר מכירה של דירה מוכנה בעוד שלוש שנים שונה משווי הזכות הנמכרת היום, לפני היתר ובכפוף לתנאים. מוסיפים חובות, תשלומי שדרוג, מס, הוצאות החזקה ושכר דירה עתידי לפי חלקו וסיכונו. כשאחד היורשים ממשיך לשאת בהוצאות, מתעדים אם מדובר בהלוואה, בהוצאה משותפת או בתשלום על חשבון חלקו.

אם מתגבשת הסכמה על חלוקת העיזבון, בודקים את סעיף 5(ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין ואת הוראת ביצוע 7/2010. בין היתר חשוב אם זו החלוקה הראשונה בפועל ואם תשלומי האיזון מקורם בתוך העיזבון. הכנסת מימון פרטי של אחד הילדים יכולה ליצור רכיב מכירה חייב. הרישום הטכני לבדו אינו מכריע כיצד התנהלו היורשים בפועל.

## דוגמה – דירה עתידית ומזומן משפחתי

נניח שלפי שומה מוסכמת הזכות לדירת התמורה שווה 2 מיליון ש״ח ובעיזבון יש גם 2 מיליון ש״ח במזומן. בהנחה ששני ילדים יורשים שווה בשווה, אין חובות ואין מניעה לפי הצוואה, ניתן לבחון מתווה שבו אחד יקבל את הזכות והשני את המזומן שכבר מצוי בעיזבון. אם יש בעיזבון רק 200 אלף ש״ח והראשון מביא את היתרה מחשבונו הפרטי, נדרשת בדיקת מס שונה. אותה מטרה משפחתית יכולה להוביל לעסקאות שונות.

במסמך החלוקה מציינים מי מקבל תשלום שכר דירה שחל בתקופת המעבר, מי נושא בחוב עבר ואיזה יורש יחתום על דיווח או על בקשת רישום. כך מונעים מצב שבו השווי הוסכם אבל תשלום משמעותי נותר ללא כתובת.

- צוואה וצו, רצף מסמכי הזכויות והעסקה, ודוח תנועות מאז הפטירה.
- שומה לאותו מועד לכל החלופות, כולל רכיבי התמורה שטרם שולמו.
- רשימת מקורות לתשלומי איזון ותיעוד הסכמות או חלוקות שכבר בוצעו.

נסחו את המחלוקת במשפט אחד. השאלה אם הצוואה אמיתית שונה מן השאלה מה היא מעניקה ובאילו תנאים ניתן לחלק.

## מקורות ושירותים לפרק

רשם הירושה – בקשת צו קיום צוואה

רשות המסים – הוראת ביצוע 7/2010, חלוקה ראשונה של נכסי עיזבון בין יורשים

חוק הירושה, ובפרט סעיפים 77, 82, 97, 110 ו־122

המדריך הממשלתי להסכם פינוי־בינוי – תמורות, פינוי, לוחות זמנים ובטוחות

# מהמסירה ליורשים ועד רישום הדירה החדשה

מסירת מפתח אינה סוף הטיפול בעיזבון. באותו יום צריך לוודא איזו יחידה נמסרה, מה מצבה, מי נטל אחריות להחזקה ומה עדיין מובטח בערבויות. בשלב מאוחר יותר יש לבדוק שגם הרישום משקף את ההסכם ואת חלוקת העיזבון.

## לפני מועד המסירה

מבקשים את הזימון, התשריט הסופי, המפרט המעודכן, תיעוד השינויים והנחיות המסירה. מוודאים מי רשאי לחתום ולקחת מפתח בשם הזוכים, ומה כוללת החתימה. אם יש מנהל עיזבון, בודקים האם מינויו עדיין בתוקף ומי ממשיך לעקוב אחר הביצוע לאחר מסירת המפתח. אם אחד היורשים אינו בארץ, מטפלים מבעוד מועד בהרשאה המוגבלת הנדרשת לקבלת מפתח ולרישום הערות בפרוטוקול.

בודקים מול המפקח מה הושלם, אם ניתן אישור האכלוס הרלוונטי ומה מצב החיבורים לתשתיות. שואלים מי בודק את חלקי הרכוש המשותף, משום שליקוי במעלית או בחניון יכול לפגוע בשימוש בדירה גם אם פנים הדירה נראה תקין. כשיש התאמות נגישות שנקבעו בחוזה, מבקשים לדעת מה הותקן בפועל ואילו מסמכים מעידים על ביצוע.

## סיבוב בדירה ופרוטוקול מפורט

משווים בין הדירה שנפתחת בפועל לבין סימונה בתשריט וברשימת ההקצאה. מצלמים את לוחית המספר, ארונות המונים, החניה והמחסן. בתוך הדירה בודקים בין היתר רטיבות גלויה, דלתות וחלונות, ברזים, ריצוף ותריסים. בנושאים שדורשים מומחיות שוקלים בדיקה הנדסית. רושמים בפרוטוקול כל פרט שמחייב טיפול, את המיקום, תאריך הבדיקה ותאריך מוסכם לתיקון אם נקבע. מוודאים שיש העתק קריא בידי המשפחה.

אם התבקש ויתור כתנאי למסירת מפתח, בודקים מה משמעותו. בעמדת ממונה חוק המכר מאפריל 2024 נדונו כתבי ויתור על זכויות רוכשים בעת מסירה. יש לבדוק את תחולת הדין על העסקה הקונקרטית ואת סוג הזכות שבמחלוקת. אפשר להבחין במסמך בין אישור עובדתי שקיבלנו שני מפתחות והוראות למערכות, לבין הסכמה שכל התמורות הושלמו ושמוצו כל הטענות.

## מה קורה לשכר הדירה ולערבויות

מחברים בין התאריך שנרשם בפרוטוקול לבין הסעיף שמסיים את התשלום עבור הדיור החלופי. אם המפתח הוצע אך הדירה עדיין אינה זמינה בפועל, מתעדים את הבעיה ואת תשובת היזם. למשל, שומרים אישור על ביקור שבו לא היה אפשר להיכנס לדירה או על מערכת חיונית שטרם פעלה. אין לקבוע על סמך הודעת וואטסאפ בלבד שהתגבשה זכאות לפיצוי, או שכל שכר הדירה העתידי מבוטל.

מכינים רשימת ערבויות שנותרו בידי עורך הדין. בודקים איזו מהן קשורה למסירת הדירה, איזו לבדק, איזו לרישום ואיזו עשויה לכסות ענייני מס. שינוי באחת מהן אינו משחרר בהכרח את האחרות. אם מתקבל שובר לתשלום שדרוג, משווים להזמנה שהמנוח או המוסמך אישר ולתשלום מקדמה שכבר יצא. רושמים מונה מים וחשמל ומוודאים ממתי חלים חיובים שוטפים על בעלי הדירה החדשה.

## דוגמה – המחסן נכון, החניה הרשומה שונה

בסיור המסירה סומן מקום חניה 18, אך בתכנית הרישום שמועברת לעיון שלוש שנים אחר כך מופיעה חניה 81. מספרים עשויים להשתנות במעבר מתכנית העבודה לתשריט הבית המשותף. בודקים את מיקום ההצמדה ביחס לעמודים, לכיוון הנסיעה ולכניסה. אם המיקום שונה, מעבירים נספח חתום, צילום ותשריט מסומן ודורשים בירור בכתב לפני אישור הרישום.

אחרי רישום הבית המשותף מפיקים נסח עדכני ומשווים תת־חלקה, חלק בעלים והצמדות למסמכי העיזבון. אם עדיין אין רישום פרטני, מבקשים אישור זכויות מהגורם המנהל ותזכורת למועד הבדיקה הבא. מעבירים עותק לכל יורש ושומרים בתיק גם אישור על סגירת הפערים, חשבונות סופיים ופרטי הקשר לטיפול בליקויים שהתגלו לאחר המסירה.

- זימון, תעודת זהות והרשאה, מפרט מעודכן, אישור אכלוס ופרוטוקול מסירה.
- תצלומים מתוארכים של הדירה והצמדות, פירוט ליקויים ומסמכי תיקון.
- נסח לאחר הרישום או אישור זכויות מעודכן, תשריט הבית המשותף וחשבון סופי.

אחרי קבלת המפתחות הפיקו נסח או אישור זכויות ובדקו גם את החניה, המחסן, חלקי היורשים והחובות שנותרו פתוחים.

## מקורות ושירותים לפרק

המדריך הממשלתי להסכם פינוי־בינוי – תמורות, פינוי, לוחות זמנים ובטוחות

משרד הבינוי והשיכון – קבלת דירה חדשה מקבלן

עמדת ממונה חוק המכר – כתבי ויתור במסירת דירה, אפריל 2024

רשות מקרקעי ישראל – רישום ותיקון צו בית משותף

רשות רישום המקרקעין – הפקת נסח

רשות רישום המקרקעין – רישום הורשה

# כרטיס הדירה, הפרויקט והבטוחות

רשמו מה עולה מההסכם החתום ומה עדיין מחייב תשובה מהיזם, מנציגות הדיירים או מהגורם המלווה.

## הנכס והזכאים

הדירה ופרטי הרישום הידועים _____

מיהם הבעלים הרשומים? _____

איזה צו או מסמך מאשר את מעמד הפונה? _____

מי יתר בעלי הזכויות ומה צריך לתאם עמם? _____

## ההסכם ושלב הפרויקט

מועד החתימה והצדדים שחתמו _____

אילו נספחים או תיקונים קיימים? _____

מה כבר בוצע ומה טרם הושלם? _____

מול מי בודקים החלטות ותאריכים? _____

## תשלומים וערבויות

סוג התשלום או הבטוחה _____

מי המנפיק ומי המוטב הרשום? _____

התאריך, התנאי או אבן הדרך לפי המסמך _____

מה דרוש לעדכון וממי התקבלה תשובה? _____

## מסירה ורישום

הזכות או הדירה שהובטחה _____

מועד מסירה לפי ההסכם ועדכונים בכתב _____

מה נדרש למסירה או לרישום? _____

מי מטפל ומהו המועד הבא לבירור? _____