



רשומות

ספר החוקים

29 ביולי 2018

2749

י"ז באב התשע"ח

עמוד

948	2018	התשע"ח-ח (תיקון), התשע"ח-ח-2018	חוק למניעת הטרדות של מוקדי חירום (תיקון), התשע"ח-ח-2018	תיקון עקיף:
				חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 – מס' 118	
951	2018	התשע"ח-ח-6	חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), התשע"ח-ח-2018	תיקונים עקיפים:
				חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 – מס' 94	
				חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 – מס' 58	
				חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 – מס' 119	
				חוק המקרקעין (חיווק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 – מס' 5	
				חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 – מס' 6	
				חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016	
				חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017	

3. מגן דוד אדום לישראל – למעט לענין הוראות פרק ג'."

תיקון חוק בתי משפט לעניינים מינהליים – מס' 118

11. בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000³, בתוספת הראשונה, בפרט 54, המילים "הטרדות של" והמילים "למניעת הטרדות של" – יימחקו.

גלעד ארדן השר לביטחון הפנים	בנימין נתניהו ראש הממשלה	
	יולי יואל אדלשטיין יושב ראש הכנסת	ראובן ריבלין נשיא המדינה

³ ס"ח התש"ס, עמ' 190; התשע"ח, עמ' 912.

חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018*

1. בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006¹ (להלן – החוק העיקרי), בשם החוק, במקום "פיצויים" יבוא "עידוד מיזמי פינוי ובינוי".

2. בסעיף 1 לחוק העיקרי –

(1) לפני ההגדרה "בית משותף" יבוא:

"בית הורים" – בית אבות כהגדרתו בסעיף 49ג(ד) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963²;

(2) אחרי ההגדרה "דירה", "בעל דירה", "רכוש משותף" יבוא:

"דירת תמורה" – כהגדרתה בסעיף 17 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

"היתר בנייה" ו"תכנית" – היתר ותכנית כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה³;

(3) בהגדרה "עסקת פינוי ובינוי", במקום "לתכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה" יבוא "לתכנית לפינוי ובינוי";

(4) אחרי ההגדרה "עסקת פינוי ובינוי" יבוא:

"עסקת פינוי ובינוי ראשונה" – עסקת פינוי ובינוי שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות בבית משותף, שלא קדמה לה עסקת פינוי ובינוי בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף;

"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות⁴;

* התקבל בכנסת ביום 1 באב התשע"ח (19 ביולי 2018) [בישיבה שהחלה ביום ה' באב התשע"ח (17 ביולי 2018)]; הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 1023, מיום י"ג באדר א' התשע"ו (22 בפברואר 2016), עמ' 568.

¹ ס"ח התשס"ו, עמ' 171; התשע"ז, עמ' 622.

² ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

(5) אחרי ההגדרה "שמאי פינוי ובינוי" יבוא:

"תכנית לפינוי ובינוי" – תכנית מפורטת שמטרתה הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף בשטח מתחם פינוי ובינוי;

(6) במקום ההגדרה "תכנית מפורטת" יבוא:

"תכנית מפורטת" – תכנית הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר בנייה או היתר לשימוש בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר, או תכנית שתנאי להוצאת היתר בתחומה הוא אישורה של תכנית נוספת כאמור בסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה בלבד.

אחרי סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:

3.

הוספת סעיפים
א1 עד ג1

א.1. (א) לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים הזיז כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור, שבו יאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות עמו, ויצגי את סוג העסקה המוצע על ידו.

(ב) לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור הזיז לבעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורטו, בין השאר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות, וכן פרטים על אודות ניסיונו המקצועי.

א.1. (א) נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור הזיז הודעה על כך לבעלי הדירות בבית המשותף.

(ב) נחתמה עסקת פינוי ובינוי, ימסור הזיז לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.

(ג) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ושר העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, יקבע הוראות לביצוע סעיף 1 וסעיף קטן (א), ובכלל זה לעניין אופן הכינוס וההודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתו ואופן מסירתו וכן אופן מסירת ההודעה על חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה.

א.1. ביטול עסקת פינוי ובינוי בהחלטת רוב בעלי הדירות בבית המשותף או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה כאמור בסעיף 1, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד לא חתמו על עסקאות כאמור 40% מבעלי הדירות בבית המשותף; הוחלט על ביטול עסקאות כאמור, תימסר על כך הודעה ליזם בכתב, ולא יראו את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה כמי שהפרו את ההתקשרות עם הזיז.

4. בסעיף 2 לחוק העיקרי –

תיקון סעיף 2

(1) בכותרת השוליים, במקום "אחריות בנויקין" יבוא "סעדים";

(2) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מקבץ מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים (בחוק זה – בעל דירה מסרב), רשאי בית המשפט –

(1) לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנויקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנוק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה;

(2) לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במקבץ, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב.;"

(3) בסעיף קטן (ב), אחרי פסקה (5) יבוא:

"(6) בעל הדירה המסרב הוא קשיש המתגורר בדירה ולא הוצעה לו, לפחות אחת מהחלופות כמפורט להלן, לפי בחירת היזם, נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה:

(א) מתן אפשרות לקשיש לבחור באחת מאלה:

(1) מעבר לבית הורים, לרבות בתוספת תשלומי איזון, בשווי דומה לשווי מהוון של דירת תמורה, ובלבד שמעבר כאמור יתאפשר עד למועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבע בעסקת הפינוי ובינוי;

(2) רכישת דירה חלופית ששווייה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה שתימסר לקשיש עד למועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבע בעסקת הפינוי ובינוי; מיקומה של דירה כאמור יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו של הקשיש – אם הקשיש ביקש זאת;

(3) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבע בעסקת הפינוי ובינוי;

(ב) שתי דירות ששוויין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה;

(ג) דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה;

(7) בעל הדירה המסרב הוא קשיש המתגורר בדירה שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים, ולא הוצעה לו, חלופה כאמור בפסקה (6)(א), נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה."

תיקון סעיף 3

5. בסעיף 3 לחוק העיקרי –

(1) ברישה, במקום "בית המשפט רשאי" יבוא "קבע בית המשפט לפי הוראות סעיף 2(א)1) כי בעל דירה מסרב אחראי בנויקין כלפי שאר בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, רשאי הוא" ובמקום "דייר מסרב" יבוא "בעל הדירה המסרב";

- (2) בפסקה (2), במקום "בעל דירה מסרב" יבוא "בעל הדירה המסרב".
6. תיקון סעיף 5
בסעיף 5 לחוק העיקרי, במקום "לפי סעיף 2" יבוא "לפי סעיף 2(א)(1)".
7. הוספת סעיפים 5א ו-5ב
אחרי סעיף 5 לחוק העיקרי יבוא:
- א5. על אף האמור בכל דין, תביעה לפינוי דירה שבית המשפט אישר לגביה ביצוע עסקת פינוי ובינוי כאמור בסעיף 2(א)(2), תוגש לאותו בית משפט שאישר את העסקה כאמור.
- ב5. תביעה לפינוי דירה שבית המשפט אישר לגביה ביצוע עסקת פינוי ובינוי
- א. הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לקבוע כי עסקת פינוי ובינוי בטלה, אם מצא כי בעל דירה חתם על עסקת פינוי ובינוי בשפה שאינה ידועה לו, ובלי שהיזום או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו.
- ב. פנייה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית
- ב. על בירור פנייה בעניין כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
8. הוספת סעיף 6א
אחרי סעיף 6 לחוק העיקרי יבוא:
- א6. התניה לטובת בעל דירה – בטלה.
9. תיקון סעיף 7
בסעיף 7 לחוק העיקרי –
- (1) בסעיף קטן (א), במקום "סעיפים קטנים (ב) עד (ג)" יבוא "סעיפים קטנים (ב) עד (ד) וסעיף ו(ג)";
- (2) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ד) שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, רשאי לקבוע הוראות בדבר היוון שווי דירת תמורה כאמור בסעיף 2(ב)(6)".
10. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) – מס' 94
בסעיף 49ט, אחרי ההגדרה "מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" יבוא:
- "קשיש" – כל אחד מאלה:
- (1) מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כ על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף מלאו לו 70 שנים והתגורר ביחידת המגורים הנמכרת בתקופה של שנתיים רצופות לפחות בסמוך לפני אותו המועד וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עמו;
- (2) בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (1), למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד";
- (2) בסעיף 49כב –
- א. סעיף קטן (א1) – בטל;
- ב. לפני סעיף קטן (ב) יבוא:
- "2א) קשיש המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת במתחם, שתמורתה ניתנו לו שתי יחידות מגורים חלופיות, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי הוראות סעיף קטן (א), בתנאים הקבועים בו, ויחולו על שתי היחידות החלופיות ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית";

⁵ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ח, עמ' 715.

"מכירת יחידת
מגורים חלופית
על ידי קשיש לכל
אדם

49כבב.1. (א) בסעיף זה, "היתר בנייה" ו"תכנית לפינוי ובינוי" –
כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי),
התשס"ו-2006.⁴

(ב) קשיש המוכר את כל הזכויות שיש לו ביחידת מגורים
חלופית שקיבל בעסקה כאמור בסעיף 49כבב(א), זכאי בשל
המכירה לפטור ממס, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) לפני המכירה, נקלטה במוסד התכנון המוסמך לפי
חוק התכנון והבנייה בקשה להיתר בנייה מכוח תכנית
לפינוי ובינוי, לגבי הבית המשותף שבו נמצאת היחידה
הנמכרת;

(2) הקשיש רכש, בתקופה שתחילתה ביום שהוגשה
בקשה להיתר בנייה כאמור בפסקה (1) וסיומה שישה
חודשים לאחר מועד הפינוי של יחידת המגורים
הנמכרת או שנה מיום המכירה של יחידת המגורים
החלופית, לפי המאוחר, זכות שהיא אחת מאלה (בסעיף
זה – יחידת המגורים הנרכשת):

(א) זכות במקרקעין שהם דירת מגורים
כהגדרתה בסעיף 9(ג), לחילוף דירת המגורים
החלופית;

(ב) זכות למגורים בבית אבות כהגדרתה בסעיף
49(גד), למגוריו או למגורי בן זוגו;

(3) שווי יחידת המגורים הנרכשת לא פחת מ-75%
משווי המכירה של יחידת המגורים החלופית;

(4) המכירה אינה לקרוב כהגדרתו בסעיף 49כבב(ב).

(ג) לא עלה שווי יחידת המגורים הנרכשת על שווי המכירה
של יחידת המגורים החלופית, יראו את יחידת המגורים
הנרכשת כיחידת מגורים חלופית ואת הסכום הכספי שנותר
אצל הקשיש ממכירת יחידת המגורים החלופית, ככל שנותר,
כתמורה כספית נוספת, ויחולו עליהם כל ההוראות החלות
על יחידת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת.

(ד) עלה שווי יחידת המגורים הנרכשת על שווי יחידת
המגורים החלופית, יראו את הקשיש כרוכש שתי זכויות
במקרקעין כמפורט להלן:

(1) זכות ביחידת המגורים הנרכשת ששווייה כשווי
המכירה של יחידת המגורים החלופית, שיראו אותה
כייחידת מגורים חלופית, ויחולו עליה כל ההוראות
החלות על יחידת מגורים חלופית;

(2) זכות במקרקעין ששווייה כהפרש שבין שווי
יחידת המגורים הנרכשת ובין שווי המכירה של יחידת

⁴ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

המגורים החלופית, שיום רכישתה ושווי רכישתה הם כפי שנקבע לפי חוק זה.

22ב49. (א) מכירה ליזם של זכות ביחידת מגורים חלופית שקיבל קשיש, בעסקה כאמור בסעיף 49כב(א), תהיה פטורה ממס וממס רכישה, ובלבד שהקשיש מכר את הזכות ביחידת המגורים החלופית ליזם בסמוך לרכישת אותה יחידת מגורים מהיזם ושהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 49כב(ב) (2) עד (4), בשינויים המחויבים.

מכירת יחידת
מגורים חלופית
מקשיש ליזם

(ב) על מכירה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו ההוראות החלות על מכירה כאמור בסעיף 49כב(ג) או (ד), בשינויים המחויבים. (ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו גם לגבי מוכר שאינו קשיש אך הוא או בן זוגו נזקק לשירותי סיעוד כמשמעותם בסעיף 49ג(ב), ובלבד שבכספי התמורה, כולם או חלקם, הוא רכש זכות למגורים בבית אבות כאמור בפסקה (2) (ב) של סעיף 49כב(ב), לו או לבן זוגו, והתקיימו שאר התנאים שבפסקאות (2) עד (4) של אותו סעיף, בשינויים המחויבים;

(4) בסעיף 49כג –

(א) בכותרת השוליים, במקום "יום ושווי רכישה" יבוא "יום, שווי רכישה ושווי מכירה";
(ב) אחרי פסקה (6) יבוא:

"(7) אם תמורת יחידת המגורים הנמכרת ניתנה זכות ביחידת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת, לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הזכות החלופית הנמכרת ייוסף לשווי המכירה סכום התמורה שמתחת לתקרת השווי כשהוא מתואם; בפסקה זו –
"הזכות החלופית הנמכרת" –

(א) במכירה שחלות עליה הוראות סעיף 49כב(א)(1) – יחידת המגורים החלופית;
(ב) במכירה שחלות עליה הוראות סעיף 49כב(א)(2) – הזכות החלופית הבסיסית;
"מדד" – כהגדרתו בסעיף 47;

"סכום התמורה שמתחת לתקרת השווי" – סכום התמורה הכספית הנוספת או ההפרש שבין תקרת השווי ושווי יחידת המגורים החלופית, לפי הנמוך;

"סכום התמורה שמתחת לתקרת השווי כשהוא מתואם" – סכום התמורה שמתחת לתקרת השווי מוכפל במדד ביום המכירה של הזכות החלופית הנמכרת, ומחולק במדד ביום המכירה של יחידת המגורים הנמכרת שנקבע לפי סעיף 49כג;

(5) בסעיף 49כז, אחרי "בסעיפים 49כב עד 49כו" יבוא "למעט בסעיפים 49כב(א), 49כב(ו) ו-49כב(ז)".

11. בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975⁵ (להלן – חוק מס ערך מוסף), בסעיף 31א, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

תיקון חוק מס ערך
מוסף – מס' 58

⁵ ס"ח התשל"ו, עמ' 52; התשע"ח, עמ' 277.

"(ב1) במכירת יחידת מגורים חלופית, שחלות עליה הוראות סעיף 49כב2 לחוק מיסוי מקרקעין – יהיה המס בשיעור אפס."

תיקון חוק בתי משפט לעניינים מינהליים – מס' 119

12. בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000,⁶ בתוספת הראשונה, בפרט 10, בסופו יבוא:

"(ד) החלטה של מנהל הרשות להתחדשות עירונית לפי סעיף 2א לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006,⁷ וכן החלטה של שר המשפטים לפי סעיף 2ב לחוק האמור"

תיקון חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) – מס' 5

13. בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008⁸ (להלן – חוק חיזוק בתים משותפים) –

(1) בסעיף 1, אחרי ההגדרה "חוק המקרקעין" יבוא:

"חוק פינוי ובינוי" – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006⁹;

(2) בסעיף 5, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב1) לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א), אם אחד מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו לבעל הדירה שמתקיים בו האמור מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירת בעל הדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים; בסעיף קטן זה – "אדם עם מוגבלות" ו"התאמות" – כהגדרתם בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי;

"עסקה לפי תכנית החיזוק" – כהגדרתה בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017⁹;

"עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" – עסקה לפי תכנית החיזוק שנחתמה על ידי אחד מבעלי דירה בבית המשותף, שלא קדמה לה עסקה לפי תכנית החיזוק בין אותו יום ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף;

"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים⁹;

(2) אחרי סעיף 5א יבוא:

5ב. (א) בסעיף זה, "יזם" – כהגדרתו בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017.

(ב) לפני חתימה על עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור וימסור לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, והכול כאמור בסעיף 1א לחוק פינוי ובינוי.

(ג) נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, ימסור היזם הודעה על כך לכל בעלי הדירות בבית המשותף.

"כינוס בעלי הדירות ומסירת מסמכים בקשר לעסקה

⁶ ס"ח התש"ס, עמ' 190; התשע"ח, עמ' 951.

⁷ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

⁸ ס"ח התשס"ח, עמ' 154; התשע"ו, עמ' 1248.

⁹ ס"ח התשע"ו, עמ' 616.

(ד) נחתמה עסקה לפי תכנית החיזוק, ימסור היזם לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.

(ה) נחתמה עסקה לפי תכנית החיזוק לפני שנערך כינוס בעלי הדירות בבית המשותף או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה כאמור בסעיף קטן (ב), רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, להחליט על ביטולה, כל עוד לא חתמו על העסקה 40% מבעלי הדירות בבית המשותף; הוחלט על ביטול העסקה כאמור, תימסר על כך הודעה ליום בכתב, ולא יראו את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם.

(ו) על כינוס, מסמך עיקרי הצעה והודעה על חתימת עסקה ראשונה לפי הוראות סעיף זה, יחולו ההוראות לפי סעיף ו(ג) לחוק פינוי ובינוי, בשינויים המחוייבים¹⁰;

(3) בסעיף 6א(א), המילים "פיצויים", התשס"ו-2006 – יימחקו.

14. תיקון חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדירור (הוראת שעה), התשע"ד-2014¹⁰, בסעיף 26(א)(3)א, במקום "בחוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)".

15. תיקון חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016¹¹ – (1) בסעיף 2, במקום ההגדרה "חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא:

"חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)" – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006¹²;

(2) בסעיף 14(ב) –

(א) בפסקה (3)(ב)(1), במקום "בחוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)";

(ב) בפסקה (4), במקום "חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)";

(3) בסעיף 18(ג), בהגדרה "עסקת פינוי ובינוי", במקום "בחוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)".

16. תיקון חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017¹² – (1) בסעיף 1 –

(א) בהגדרה "בית משותף", "בעל דירה", "דירה" ו"רכוש משותף", במקום "בחוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)";

(ב) במקום ההגדרה "חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא:

"חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)" – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006¹²;

¹⁰ ס"ח התשע"ד, עמ' 750; התשע"ח, עמ' 151.

¹¹ ס"ח התשע"ו, עמ' 1234.

¹² ס"ח התשע"ז, עמ' 616.

(ג) בהגדרה "עסקת פינוי ובינוי", במקום "בחוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)";

(2) בסעיף 6(ג), במקום "24 חודשים מהמועד הקובע" יבוא "36 חודשים מהמועד הקובע".

תחילה, תחולה
והוראות מעבר

17. (א) תחילתו של חוק זה שלושה חודשים מיום פרסומו (להלן – יום התחילה).

(ב) הוראות סעיפים 49יט, 49כב, 49כב1, 49כב2, 49כג ו-49כז לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחם בחוק זה, יחולו על מכירת זכות במקרקעין, שהעסקה לגביה נעשתה מיום התחילה ואילך ולגבי מכירת זכות ביחידת מגורים חלופית לפי הוראות סעיפים 49כב1 ו-49כב2 האמורים – ובלבד שגם העסקה שבה קיבל המוכר את הזכות ביחידת המגורים החלופית כאמור בסעיף 49כב, נעשתה מיום התחילה ואילך.

(ג) הוראות סעיף 31א(ב1) לחוק מס ערך מוסף, כנוסחו בחוק זה, יחולו על מכירת יחידת מגורים חלופית בידי קשיש לזום, ובלבד שהקשיש קיבל את הזכויות ביחידת המגורים האמורה בעסקה כאמור בסעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין שנחתמה מיום התחילה ואילך.

(ד) הוראות סעיפים 1א עד 1ג לחוק העיקרי וסעיף 5ב לחוק חיזוק בתים משותפים, יחולו על עסקאות פינוי ובינוי שנחתמו מיום התחילה ואילך; ואולם בבית משותף שחלק מבעלי הדירות בו חתמו על עסקה כאמור לפני יום התחילה, יחולו הוראות אותם סעיפים בשינוי זה: בכל מקום, במקום "עסקת פינוי ובינוי ראשונה" יקראו "עסקת פינוי ובינוי ראשונה שנחתמה לאחר יום תחילתו של חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018" ובמקום "עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" יקראו "עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק שנחתמה לאחר יום תחילתו של חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018".

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), חתמו 40% מבעלי הדירות בבית משותף על עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, שנעשתה לפני יום התחילה, לא יחולו הוראות סעיפים 1א עד 1ג לחוק העיקרי, או סעיף 5ב לחוק חיזוק בתים משותפים, כנוסחם בחוק זה, על עסקאות כאמור של בעלי הדירות האחרים באותו בית משותף עם אותו יום.

(ו) הוראות סעיפים 2(ב) ו-7(ז) לחוק העיקרי וסעיף 5(ב1) לחוק חיזוק בתים משותפים, כנוסחם בחוק זה, יחולו על בעל דירה בבית המשותף שביום התחילה טרם חתם על עסקת פינוי ובינוי או על עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, אם באותו מועד חתמו לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבית המשותף על עסקה כאמור.

(ז) לכל מונח בסעיף זה תהיה המשמעות שיש לו בחוק העיקרי, בחוק מיסוי מקרקעין, בחוק מס ערך מוסף או בחוק חיזוק בתים משותפים, לפי העניין, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

18. תקנות ראשונות לפי סעיף 1ב(ג) לחוק העיקרי, כנוסחו בחוק זה, יותקנו בתוך 6 חודשים תקנות ראשונות מיום פרסומו של חוק זה.

איילת שקד
שרת המשפטים

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

יולי יואל אדלשטיין
יושב ראש הכנסת

ראובן ריבלין
נשיא המדינה

¹⁵ ס"ח התשע"ח, עמ' 951.