

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

הצעת חוק זו נדונה בכנסת בקריאה הראשונה ביום כ' באדר א' התשע"ו (29 בפברואר 2016) והועברה לוועדת הכנסת, לקביעת ועדה לדיון בהצעה.

ביום י"א באדר ב' התשע"ו (21 במרס 2016), הודיעה ועדת הכנסת לכנסת כי החליטה, בהתאם להוראות סעיף 83(ב), להעביר את הצעת החוק לדיון בוועדת המשותפת לוועדת החוקה, חוק ומשפט ולוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 4) (פינוי בשל סירוב בלתי סביר).

הצעת החוק מוגשת – בצירוף הסתייגויות – לקריאה השנייה ולקריאה השלישית ביום ו' באב התשע"ח (18 ביולי 2018).

להצעת החוק לא הוגשו בקשות רשות דיבור.

## הצעת חוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית

מספר פנימי: 576823-6718  
נספח מס' מ-1023/א'

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

1. תיקון שם החוק .1 בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), בשם החוק, במקום "(פיצויים)" יבוא "(עידוד מיזמי פינוי ובינוי)".

2. תיקון סעיף 1 .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-1963<sup>2</sup>;

(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 והבנייה;

(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 לפחות;

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

<sup>1</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 171; התשע"ז, עמ' 622.  
<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

"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;".

3. אחרי סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:

1א עד ג1

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

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

1ב. (א) נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור  
היזם הודעה על כך לכל בעלי הדירות בבית  
המשותף.  
הודעה על חתימת  
עסקת פינוי ובינוי  
ראשונה ומסירת  
מסמכי העסקה

(ב) נחתמה עסקת פינוי ובינוי, ימסור היזם  
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 1א 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.

ביטול עסקת פינוי 1ג. נחתמה עסקת פינוי ובינוי לפני שנערך כינוס של ובינוי בהחלטת רוב בעלי הדירות רוב בעלי הדירות בעלי הדירות בבית המשותף או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה כאמור בסעיף 1א, 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 לזים בכתב, ולא יראו את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה כמי שהפרו את ההתקשרות עם הזים."

תיקון סעיף 2 4. בסעיף 2 לחוק העיקרי –

(1) בכותרת השוליים, במקום "אחריות בנוזיקין" 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 בנוזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנזק 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 הפינני של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבע בעסקת הפינני ובינוי ;

(2) רכישת דירה חלופית ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה שתימסר לקשיש עד למועד הפינני של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבע בעסקת הפינני 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 הפינני של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבע בעסקת הפינני ובינוי ;

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

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

(7) בעל הדירה המסרב הוא קשיש המתגורר בדירה שבמועד שבו נחתמה עסקת פינני 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 בנוזיקין כלפי שאר בעלי הדירות במקבץ לפינני 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. אחרי סעיף 5 לחוק העיקרי יבוא:  
5א ו-5ב הוספת סעיפים

"תביעה לפינוי דירה 5א. על אף האמור בכל דין, תביעה לפינוי דירה שבית שבת המשפט אישר לגביה ביצוע עסקת פינוי ובינוי לגביה ביצוע עסקת פינוי ובינוי שאישר את העסקה כאמור.

5ב. (א) הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית לעניין פניות דיירים להתחדשות עירונית ובינוי בטלה, אם מצא כי בעל דירה חתם על עסקת פינוי ובינוי בשפה שאינה ידועה לו, ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו.

(ב) על בירור פנייה בעניין כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית."

8. אחרי סעיף 6 לחוק העיקרי יבוא:

"התניה לטובת בעל 6א. התניה על ההוראות לפי חוק זה שאינה לטובת בעל דירה דירה – בטלה."

9. בסעיף 7 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), במקום "סעיפים קטנים (ב) עד (ג)" יבוא "סעיפים קטנים (ב) עד (ד) וסעיף 1ב(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), התשכ"ג–1963<sup>3</sup> (להלן – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) –

<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ח, עמ' 715.

(1) בסעיף 49יט, אחרי ההגדרה "מתחם פינני 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:

"(א2) קשיש המוכר לזים 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.";

(3) אחרי סעיף 49כב יבוא:

"מכירת יחידת 49כב1. (א) בסעיף זה, "היתר בנייה" ו"תכנית לפינוי

מגורים חלופית על ובינוי" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי

פינוי ובינוי), התשס"ו–2006<sup>4</sup>.

(ב) קשיש המוכר את כל הזכויות שיש לו

ביחידת מגורים חלופית שקיבל בעסקה כאמור

בסעיף 49כב(א), זכאי בשל המכירה לפטור ממס,

ובלבד שהתקיימו כל אלה:

<sup>4</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

(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 49כב(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 ששוויה כשווי המכירה של יחידת המגורים החלופית, שיראו אותה כיחידת מגורים חלופית, ויחולו עליה כל ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית;

(2) זכות במקרקעין ששוויה כהפרש שבין שווי יחידת המגורים הנרכשת ובין שווי המכירה של יחידת המגורים החלופית, שיום רכישתה ושווי רכישתה הם כפי שנקבע לפי חוק זה.

מכירת יחידת מגורים חלופית מקשיש ליזם 2כב49. (א) מכירה ליזם של זכות ביחידת מגורים חלופית שקיבל קשיש, בעסקה כאמור בסעיף 49כב(א), תהא 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.

(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 יתר התנאים שבפסקאות (2) עד (4) של אותו סעיף, בשינויים המחויבים." ;

(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 יתווסף 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 49כ.;"

(5) בסעיף 49כז, אחרי "בסעיפים 49כב עד 49כו" יבוא "למעט בסעיפים 49כב(א), 49כב1 ו-49כב2,."

תיקון חוק מס ערך 11. בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975<sup>5</sup> (להלן – חוק מס ערך מוסף), בסעיף 31א, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

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

<sup>5</sup> ס"ח התשל"ו, עמ' 52; התשע"ח, עמ' 277.

12. תיקון חוק בתי משפט לעניינים מינהליים  
בתי משפט לעניינים מינהליים  
בחוץ בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000<sup>6</sup>, 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<sup>7</sup>, וכן החלטה של שר המשפטים לפי סעיף 2ב לחוק האמור."

13. תיקון חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008<sup>8</sup> (להלן – חוק חיזוק בתים משותפים) –  
תיקון חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)

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

"חוק פינוי ובינוי" – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006<sup>7</sup>;

(2) בסעיף 5, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב) 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-2017<sup>9</sup>;

<sup>6</sup> ס"ח התש"ס, עמ' 190; התשע"ח, עמ' 489.

<sup>7</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

<sup>8</sup> ס"ח התשס"ח, עמ' 154; התשע"ו, עמ' 1248.

<sup>9</sup> ס"ח התשע"ז, עמ' 616.

"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 יזם 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 שנים.";

(2) אחרי סעיף 5א יבוא:

"כינוס בעלי הדירות ב.5. (א) בסעיף זה, "יזם" – כהגדרתו בחוק ומסירת מסמכים בקשר לעסקה 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.

(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 של 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 ליזם 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 1ב(ג) לחוק פינוי ובינוי, בשינויים המחויבים.";

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

14. תיקון חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיוור (הוראת שעה), התשע"ד-2014<sup>10</sup>, בסעיף 26(א)(3)(א), במקום "בחוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)".

(הוראת שעה)

15. תיקון חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016<sup>11</sup> – להתחדשות עירונית

(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-2006;";

(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-2017<sup>12</sup> – (הסכמים לארגון עסקאות)

(1) בסעיף 1 –

<sup>10</sup> ס"ח התשע"ד, עמ' 750; התשע"ח, עמ' 151.

<sup>11</sup> ס"ח התשע"ו, עמ' 1234.

<sup>12</sup> ס"ח התשע"ז, עמ' 616.

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

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

"חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי)" – חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), התשס"ו–2006;";

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

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

17. תחילה, תחולה והוראות מעבר (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 ליזם, 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 פינני 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 פינני ובינוי ראשונה" יקראו "עסקת פינני ובינוי ראשונה שנחתמה לאחר יום תחילתו של חוק פינני 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 פינני 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 יזם.

(ו) הוראות סעיפים 2(ב)(6) ו-7 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.

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

\*\*\*\*\*

## הסתייגויות ובקשות רשות דיבור

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

\* הערה: אם תתקבל הסתייגות המצריכה זאת, ימוספרו יתר הוראות החוק ויתוקנו ההפניות אליהן בהתאם.

### הסתייגויות

#### לסעיף 1

אין הסתייגויות

#### לסעיף 2

חברי הכנסת אילן גילאון, עיסאווי פריג', מיכל רוזין, תמר זנדברג ומוסי רז (להלן – קבוצת מרצ) מציעים:

1. בהגדרה "קשיש" המוצעת במקום "שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה" יבוא "שבמועד פינוי הדירה שלגביה נחתמה עסקת הפינוי והבינוי".

#### לסעיף 3

קבוצת מרצ מציעה:

2. בסעיף 1א המוצע, אחרי "העסקה המוצע על ידו" יבוא "וכן מידע בדבר העלויות הצפויות לבעל הדירה כתוצאה מעסקת הפינוי והבינוי, לרבות עלויות התחזוקה הצפויות בבית המשותף החדש".

#### לסעיף 4

קבוצת מרצ מציעה:

3. בפסקה (3), בפסקה (6) המוצעת, ברישה, במקום "לפי בחירת היזם" יבוא "לפי בחירת הקשיש", והמילים "(א) מתן אפשרות לקשיש לבחור באחת מאלה:" – יימחקו.

לחלופין:

בפסקה (3), בפסקה (6) המוצעת, במקום פסקאות משנה (ב) ו-(ג) יבוא:

"(ב) מתן אפשרות לקשיש לבחור באחת מאלה:

(1) שתי דירות;

(2) דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהיה בעל הדירה אמור לקבל

במסגרת מיזם הפינוי-ובינוי, בתוספת תשלומי איזון;"

4. בפסקה (3), אחרי פסקה (7) המוצעת יבוא:  
" (8) עסקת הפינוי והבינוי המוצעת עלולה להביא את בעל הדירה לחוסר יכולת כלכלית לעמוד בתשלומים שיידרש לשלם בעד דירתו בבית המשותף החדש וחלקו ברכוש המשותף." "

לסעיפים 5 עד 18

אין הסתייגויות

\*\*\*\*\*

**בקשות רשות דיבור**

אין

\*\*\*\*\*