

## הכנסת העשרים וחמש

יוזמת : חברת הכנסת מירב בן ארי

פ/25/2896

### הצעת חוק לתיקון פקודת העיריות (בניין שניזוק או נהרס), התשפ"ג-2023

1. תיקון סעיף 330 בפקודת העיריות<sup>1</sup> (להלן – הפקודה), בסעיף 330 –  
(1) האמור בו יסומן "א)", ובו, פסקה (3) – תימחק ;  
(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא :  
"ב) השר רשאי להאריך, בהמלצת הרשות המקומית, את התקופה המנויה בפסקה (א)(1), אם הוכיח המחזיק שפעל בתום לב כדי להחזיר את הבניין להיות ראוי לשיבה."  
2. תיקון פקודת המועצות המקומיות<sup>2</sup>, בסעיף 34א, במקום "330א עד 330כח" יבוא "330 עד 330 כח".  
3. הוראת מעבר הוראות סעיף 330 לפקודה, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, לא יחולו במשך שלוש שנים על מי שהיה זכאי לפטור או ששילם תשלום מזערי לפי סעיף 330 לפקודה כנוסחו ערב תחילתו של חוק זה.

### דברי הסבר

בישראל של היום ישנם כ-1,500,000 מ"ר של מבנים לא שמישים, ועל פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מספר זה כולל 170,000 דירות ריקות. מדובר בהערכה בלבד על בסיס אומדנים נקודתיים ועל אף המספר הגבוה, הוא אפילו אינו כולל חנויות ריקות ונטושות, מבני תעשייה ועוד סוגים רבים של מבנים שלא נכללו בהערכה.

מבנים נטושים הם אתגר אורבני שכמעט כל עיר בעולם מתמודדת איתו, אך בניגוד למדינות רבות שכבר עשרות שנים מתמודדות בהצלחה עם התופעה, בישראל עדיין רחוקים מלהכיר בתופעה כבעיה ומהתמודדות איתה.

במגזר הציבורי הטיפול במבנים נטושים לוקה בחסר בהיעדר מנגנונים ניהוליים המתאימים

<sup>1</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

<sup>2</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256.

להתמודדות עם התופעה, ובין היתר נדרשת חקיקה אשר תגרום לבעלי הנכסים לשאת באחריות להשלכות השליליות שנכסיהם מייצרים.

סעיף 330 לפקודת העיריות (להלן – הפקודה) מגדיר כי בניין שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, יהיה פטור מתשלום ארנונה במהלך שלוש שנים, בכפוף להודעה של מחזיק הבניין לרשות המקומית או לעירייה (להלן – תקופת הפטור). בסוף תקופת הפטור הראשונה, יהיה מחזיק הבניין חייב בארנונה בסכום מזערי בהתאם לסוג הנכס (להלן – תקופת התשלום המזערי). בסוף תקופת התשלום המזערי, אם הנכס עדיין הרוס או ניזוק במידה שלא מאפשרת לשבת בו, על מחזיק הבניין למסור הודעה על כך לרשות המקומית או לעירייה, והוא לא יהיה חייב יותר בתשלום ארנונה.

הגורם שמכריע אם נכס מסוים הוא באמת במצב פיזי כה גרוע ואינו ראוי לשימוש הן הרשויות המקומיות עצמן. בעל נכס שמבקש פטור מתוקף סעיף 330 לפקודה, מגיש בקשה לרשות המקומית. זו שולחת פקח אשר ממלא דו"ח על הנכס והדו"ח עולה לדיון בוועדה ייעודית. אם הוועדה הייעודית קובעת שהנכס אינו ראוי לשימוש, הוא יהיה זכאי לפטור מארנונה כפי שמפרטת הפקודה. אם הוועדה לא השתכנעה – בעל הנכס רשאי להגיש ערעור. הפטור ללא הגבלה מארנונה, שניתן לאחר תקופת הפטור ותקופת התשלום המזערי, יוצר תמריץ שלילי לבעלי נכסים פרטיים להחזיר את הנכס שבידיהם למצב ראוי לשימוש.

אמנם ניתן לראות היגיון מסוים בפטור מארנונה לנכס הרוס, אך ניתן לראות שבפועל הפטור הביא למצב אבסורדי של אלפי מבנים נטושים ברחבי הארץ שיושבים כאבן שאין לה הופכין בחסות החוק, ועל בעליהן לא מופעל שום מנוף לחץ לשקמם. מבנים אלו עלולים להפוך למוקדים של פעילות עבריינית ופלילית, וכן למפגעים של פסולת, זיהום ובעיות נוספות שנגרמות בשל ההזנחה והיעדר השימוש. על כן, בעל נכס שאינו משקם את מבנה שנהרס או ניזוק, יוצר עול על יתר התושבים באזור, על הרשות המקומית ועל המדינה.

לפיכך מוצע לקבוע כי לאחר תום תקופת התשלום המזערי, בחלוף שמונה שנים מיום שהוכר הנכס כבניין שנהרס או ניזוק, יחויב מחזיק הבניין לשלם ארנונה כאילו לא היה הנכס נהרס או ניזוק. יחד עם זאת, מוצע לקבוע כי אם בעל נכס כאמור הוכיח שפעל בתום לב, כלומר השקיע את מרב המאמצים והמשאבים הנדרשים להחזרת הבניין להיות ראוי למגורים, יהיה רשאי שר הפנים להאריך את תקופת הפטור, בהמלצת הרשות המקומית.

כמו כן, מוצא לקבוע הוראת מעבר, שלפיה ההסדר המוצע לא יחול במשך 3 שנים על מי שהיה זכאי לפטור או ששילם תשלום מזערי טרם כניסתו לתוקף.

הצעות חוק דומות בעיקרן הונחו על שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חברי הכנסת מיכל שיר סגמן ובוועד טופורובסקי (פ/24/2271), על ידי חברת הכנסת נעמה לזימי (פ/24/3059) ועל שולחן הכנסת העשרים וחמש על ידי חברת הכנסת נעמה לזימי (פ/25/1006).

הצעת חוק זהה הונחה על שולחן הכנסת העשרים וחמש על ידי חבר הכנסת אליהו רביבו (פ/25/2583). הצעת החוק זהה לפ/25/2583 ולפיכך לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

-----  
הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים  
והונחה על שולחן הכנסת ביום  
כ"ז באדר התשפ"ג (20.03.2023)