תקנות המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (שכרו של שמאי פינוי ובינוי), תשע"ז-2016

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – בתים משותפים

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | הגדרות | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | שכרו של שמאי פינוי ובינוי | [Go](#Seif2) | 2 |
| סעיף 3 | שכר חריג | [Go](#Seif3) | 2 |
| סעיף 4 | שכר שמאי פינוי ובינוי שהפסיק את טיפולו | [Go](#Seif4) | 2 |
| סעיף 5 | נשיאה בשכרו של שמאי פינוי בינוי | [Go](#Seif5) | 2 |
| סעיף 6 | מלוא השכר | [Go](#Seif6) | 3 |
| סעיף 7 | תוספת מס ערך מוסף | [Go](#Seif7) | 3 |
| סעיף 8 | הצמדה למדד | [Go](#Seif8) | 3 |
|  | תוספת ראשונה | [Go](#med0) | 3 |
|  | תוספת שנייה | [Go](#med1) | 3 |

תקנות המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (שכרו של שמאי פינוי ובינוי), תשע"ז-2016[[1]](#footnote-1)\*

בתוקף סמכותי לפי סעיף 6א(ב) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן – החוק), בהתייעצות עם שר הבינוי ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אני מתקינה תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"בית מורכב" – כמשמעותו בסעיף 59(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"הוועדה" – הוועדה להתחדשות עירונית, שמותנה לפי הוראות סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

"מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"מפקח" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק המקרקעין;

"עבודת חיזוק" – עבודה ברכוש המשותף כאמור בסעיף 5 או 5א לחוק;

"ש"ח" – שקלים חדשים;

"התביעה" – תביעה המתנהלת לפני המפקח לפי סעיף 5(א) או 5א(א) לחוק, אשר לשם קבלת החלטה בה ביקש המפקח לקבל חוות דעת בעניין שבמומחיות של שמאי מקרקעין כאמור בסעיף 6א(א) לחוק.

2. (א) שכרו של שמאי פינוי ובינוי שהתמנה לפי סעיף 6א לחוק לשם מתן חוות דעת הנוגעת לכלל הדירות בבית המשותף בסוגיות שמאיות בעניין עבודת חיזוק בבית המשותף (להלן – חוות דעת כוללת), ייקבע באופן מדורג בהתאם למספר הדירות בבית המשותף נושא התביעה ערב ביצוע עבודה החיזוק, וזאת כמפורט בתוספת הראשונה, ובלבד ששכרו לא יפחת מ-8,640 שקלים חדשים.

שכרו של שמאי פינוי ובינוי

(ב) קבע המפקח כי חוות הדעת כאמור בתקנת משנה (א) נוגעת לכלל הדירות באותו מבנה או באותו אגף בבית מורכב, ואליהן בלבד, יראו במבנה או באגף האמור בית משותף לעניין תקנת משנה (א).

(ג) בלי לגרוע מהאמור בתקנת משנה (ב), קבע המפקח כי חוות הדעת נוגעת רק לחלק מן הדירות בבית המשותף (להלן – חוות דעת פרטנית), ייקבע שכרו של שמאי פינוי ובינוי באופן מדורג בהתאם למספר הדירות בבית המשותף נושא התביעה ערב ביצוע עבודת החיזוק אשר חוות הדעת נוגעת להן, וזאת כמפורט בתוספת השנייה.

3. המפקח רשאי להורות, לבקשת שמאי פינוי ובינוי או מי שעליו לשאת בתשלום השכר לפי תקנה 5, ובהתקיים נסיבות מיוחדות, כי שכרו של שמאי פינוי ובינוי יהיה גבוה יותר או נמוך יותר מהשכר המחושב לפי תקנה 2 (להלן – שכר חריג), וזאת לאחר שנתן לשמאי פינוי ובינוי ולמי שעליו לשאת בתשלום השכר כאמור להשמיע את טענותיהם בעניין, ונימק את החלטתו; בתקנה זו, "נסיבות מיוחדות" – מורכבות הסוגיות הטעונות הכרעה בחוות הדעת או פשטותן, קיומה של חוות דעת בפנייה קודמת שפרטיה דומים לפנייה הנוכחית או איחוד דיונים בכמה פניות שונות למתן חוות דעת שהדיון בהן מתקיים לפני אותו שמאי פינוי ובינוי.

שכר חריג

4. המפקח רשאי לקבוע, לבקשת שמאי פינוי ובינוי שהפסיק עבודה שלשמה התמנה לפי סעיף 6א לחוק בטרם השלים את חוות הדעת, אם השמאי כאמור זכאי לשכר, ואם כן, את שיעורו.

שכר שמאי פינוי ובינוי שהפסיק את טיפולו

5. (א) המפקח יקבע, בהתאם לתקנות אלה, את שכרו של שמאי פינוי ובינוי שמונה לפי סעיף 6א לחוק, וכן יקבע מי יישא בתשלום שכרו של שמאי פינוי ובינוי כאמור ובאיזה חלק ממנו.

נשיאה בשכרו של שמאי פינוי בינוי

(ב) המפקח רשאי להורות בכל עת לבעלי הדירות שהגישו את התביעה או לאחד מהם, או, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לבעל דירה המתנגד לביצוע עבודת החיזוק, להפקיד סכומי כסף שייראו למפקח לכיסוי שכרו של שמאי פינוי ובינוי או לשלמם לשמאי פינוי ובינוי במישרין, ובגמר הדיון בתיק יחליט המפקח מי יישא בשכר זה.

6. שכרו של שמאי פינוי ובינוי שנקבע לפי תקנות אלה יהווה את מלוא השכר, ולא ייווספו עליו תשלומים נוספים מאת הצדדים, למעט תשלום בעד המצאת מידע הכרוכה בהוצאות מיוחדות כפי שיציג השמאי ובאישור המפקח.

מלוא השכר

7. על שכר כאמור בתקנות אלה ייווסף מס ערך מוסף לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

תוספת מס ערך מוסף

8. (א) הסכומים הנקובים בתקנה 2 ובתוספות הראשונה והשנייה יתעדכנו ב-1 בינואר של כל שנה (להלן – יום העדכון), לפי שיעור שינוי המדד שפורסם בחודש נובמבר שקדם לו, לעומת המדד שפורסם בחודש נובמבר שקדם ליום העדכון הקודם, אם השתנה, ולעניין יום העדכון הראשון שלאחר תחילתן של תקנות אלה – לפי שיעור שינוי המדד שפורסם בחודש נובמבר שקדם לו לעומת המדד שפורסם בחודש נובמבר שנה קודם לכן.

הצמדה למדד

(ב) עדכון סכומים כאמור בתקנת משנה (א) ייעשה על בסיס הסכומים שנקבעו ליום העדכון הקודם, לפני שעוגלו לפי תקנת משנה (ג).

(ג) סכום מעודכן כאמור בתקנת משנה (א), יעוגל לשקל החדש השלם הקרוב, וסכום של חמישים אגורות יעוגל כלפי מעלה.

(ד) המנהל הכללי של משרד המשפטים יפרסם ברשומות הודעה ובה נוסח תקנה 2 ונוסח התוספות הראשונה והשנייה, כפי שהן מתוקנות עקב האמור בתקנה זו.

תוספת ראשונה

(תקנה 2(א))

**שכרו של שמאי פינוי ובינוי בעד חוות דעת כוללת**

מספר הדירות בבית המשותף ערב ביצוע שכרו של שמאי פינוי בינוי בעד כל דירה

עבודת החיזוק בבית המשותף (בש"ח)

בעד 16 הדירות הראשונות 720\*

בעד הדירה ה-17 עד הדירה ה-24 360

בעד הדירה ה-25 ואילך 250

\* שכרו של שמאי פינוי ובינוי לפי תוספת זו לא יפחת מ-8,640 ש"ח.

תוספת שנייה

(תקנה 2(ג))

**שכרו של שמאי פינוי ובינוי בעד חוות דעת פרטנית**

מספר הדירות בבית המשותף ערב ביצוע שכרו של שמאי פינוי בינוי

עבודת החיזוק שחוות הדעת נוגעת להן בעד כל דירה (בש"ח)

בעד הדירה הראשונה 5,000

בעד הדירה ה-2 1,500

בעד הדירה ה-3 1,000

בעד הדירה ה-4 750

בעד הדירה ה-5 ואילך 500

ח' באלול התשע"ו (11 בספטמבר 2016) איילת שקד

שרת המשפטים

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](http://www.nevo.co.il/advertisements/nevo-100.doc)

1. \* פורסמו [ק"ת תשע"ז מס' 7737](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7737.pdf) מיום 5.12.2016 עמ' 230. [↑](#footnote-ref-1)