תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי), תשע"ב-2011

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה – בינוי ופינוי – פיצויים

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – פינוי והפקעה

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 | מלוא השכר | [Go](#Seif4) | 2 |
| סעיף 5 | נשיאה בשכרו של שמאי פינוי ובינוי | [Go](#Seif5) | 3 |
| סעיף 6 | הודעה על גובה שכרו של שמאי פינוי ובינוי | [Go](#Seif6) | 3 |
| סעיף 7 | שכר שמאי פינוי ובינוי שהפסיק את טיפולו | [Go](#Seif7) | 3 |
| סעיף 8 | תוספת מס ערך מוסף | [Go](#Seif8) | 3 |

תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי), תשע"ב-2011[[1]](#footnote-1)\*

בתוקף סמכותי לפי סעיף 7(ב) לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (להלן – החוק), בהסכמת שר האוצר ובהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"בקשה" – בקשה לפי סעיף 2א(א) לחוק;

"הוועדה המייעצת" – כהגדרתה בסעיף 2ב(א) לחוק;

"היושב ראש" – יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין;

"צדדים" – בעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי ויזם;

"ש"ח" – שקלים חדשים.

2. (א) שכרו של שמאי פינוי ובינוי, בהכרעתו לפי תקנת משנה (ב), יהיה באופן הדרגתי בהתאם למספר הדירות במקבץ פינוי ובינוי נושא הבקשה ערב ביצוע עסקת פינוי ובינוי, כמפורט בתוספת.

שכרו של שמאי פינוי ובינוי

(ב) שמאי פינוי ובינוי יתייחס בשומתו לדירות האופייניות במקבץ פינוי ובינוי נושא הבקשה, במצבן הקיים טרם ביצוע עסקת פינוי בינוי, ובמצבן כפי שהוא צפוי להיות לאחר השלמת העסקה וביצוע הבנייה בהתאם לה, ויכריע אם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות במקבץ פינוי בינוי היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית, וזאת ביחס לדירות האופייניות במקבץ פינוי בינוי כאמור.

(ג) על אף האמור בתקנת משנה (א), קיבלו הצדדים את הכרעתו של שמאי פינוי בינוי לפי תקנת משנה (ב) וסבר בעל דירה במקבץ האמור כי שווי דירתו גבוה משווי דירה אופיינית במקבץ פינוי בינוי, רשאי הוא לפנות בבקשה לשמאי פינוי בינוי כדי שיקבע אם העסקה שהוצעה לו כדאית כלכלית; שכרו של שמאי פינוי בינוי בשל קביעה בבקשה לפי תקנת משנה זו יהיה 1,500 ש"ח.

3. (א) היושב ראש רשאי להורות, לבקשת יזם או שמאי פינוי ובינוי, ובהתקיים נסיבות מיוחדות, כי שכרו של שמאי פינוי ובינוי יהיה גבוה יותר או נמוך יותר מהשכר המחושב לפי תקנה 2(א) (להלן – שכר חריג), וזאת לאחר שנתן ליזם ולשמאי פינוי ובינוי הזדמנות להשמיע את טענותיהם בעניין, ונימק את החלטתו; בתקנה זו, "נסיבות מיוחדות" – מורכבות הסוגיות הטעונות הכרעה במחלוקת או פשטותן, קיומה של הכרעה קודמת בבקשה שפרטיה דומים או איחוד דיונים בכמה בקשות שונות שהדיון בהן מתקיים לפני אותו שמאי פינוי ובינוי.

שכר חריג

(ב) בקשה המוגשת ליושב ראש לפי תקנת משנה (א) תוגש בתוך 14 ימים מיום קבלת ההודעה על גובה שכרו של שמאי פינוי ובינוי לפי תקנה 6(א).

(ג) הורה היושב ראש על מתן שכר חריג לשמאי פינוי ובינוי, יודיע לשמאי פינוי ובינוי, ליזם וליושב ראש הוועדה לעניין מתחמי פינוי בינוי, על גובה שכרו בסמוך להעברת הבקשה בעניין לטיפולו.

(ד) הוועדה המייעצת תמנה שלושה מחבריה שיכהנו בוועדת משנה להשגות לעניין קביעת שכר חריד (להלן – ועדת המשנה להשגות); היושב ראש לא יהיה חבר בוועדת המשנה להשגות.

(ה) על החלטתו של היושב ראש לפי תקנת משנה (א) ניתן להשיג לפני ועדת המשנה להשגות, בתוך 7 ימים מיום שהודיע היושב ראש על מתן שכר חריג כאמור בתקנת משנה (ג); ועדת המשנה להשגות תכריע בהשגה ותודיע על החלטתה לשמאי פינוי ובינוי, ליזם וליושב ראש הוועדה לעניין מתחמי פינוי בינוי, בתוך 14 ימים מיום הגשת ההשגה.

4. שכרו של שמאי פינוי ובינוי לפי תקנה 2 או לפי תקנה 3 יהווה את מלוא השכר ולא ייווספו לו תשלומים נוספים מאת הצדדים, למעט תשלום בעד המצאת מידע שהמצאתו כרוכה בהוצאות מיוחדות.

מלוא השכר

5. (א) היזם יישא בשכרו של שמאי פינוי ובינוי; היו כמה יזמים בעסקה, יישאו הם, בינם לבין עצמם, בשכר כאמור, בחלקים שווים.

נשיאה בשכרו של שמאי פינוי ובינוי

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), בבקשה לפי תקנה 2(ג), יישא בעל הדירה נושא הבקשה בשכרו של שמאי פינוי ובינוי, ואולם שמאי פינוי ובינוי רשאי להטיל את תשלום שכרו לפי התקנה האמורה, כולו או חלקו, על היזם, אם ראה שבקשת בעל הדירה מוצדקת באופן מובהק ושהעסקה שהוצעה לו מלתחילה על ידי היזם חורגת מגדר הסביר.

6. (א) שמאי פינוי ובינוי שקיבל הודעה על מינויו לפי סעיף 2א(ב) לחוק, יודיע לצדדים וליושב ראש הוועדה לעניין מתחמי פינוי בינוי, בתוך שבעה ימים, מהו גובה שכרו לפי תקנה 2, והוא רשאי לדרוש ממי שעליו לשאת בתשלום שכרו לפי תקנה 5, לשלם רבע משכרו מיד לאחר קבלת ההודעה; היתה ההכרעה לפי תקנה 2(ג), רשאי שמאי פינוי ובינוי לדרוש את מלוא שכרו מיד לאחר קבלת בקשתו של בעל הדירה; על תשלום כאמור יחול סעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן – חוק פסיקת ריבית).

הודעה על גובה שכרו של שמאי פינוי ובינוי

(ב) יתרת שכרו של שמאי פינוי ובינוי תשולם במועד קבלת ההודעה על קבלת ההחלטה של שמאי פינוי ובינוי; על תשלום כאמור יחול סעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית.

7. הועבר עניין שלפני שמאי פינוי ובינוי לשמאי פינוי ובינוי אחר, או הודיע בעל דירה במתחם פינוי ובינוי שהסכמתו להתדיין לפני שמאי פינוי ובינוי נדרשת, שאין הוא מעוניין להמשיך את ההליך לפני שמאי פינוי ובינוי, רשאי היושב ראש, לבקשת שמאי פינוי ובינוי, לקבוע אם שמאי פינוי ובינוי זכאי לשכר ואם כן, את שיעורו, ורשאי הוא להורות על החזרת סכומים ששולמו לשמאי פינוי ובינוי על חשבון שכרו, ככל ששולמו.

שכר שמאי פינוי ובינוי שהפסיק את טיפולו

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

תוספת מס ערך מוסף

**תוספת**

(תקנה 2(א))

מספר הדירות במקבץ פינוי ובינוי שכרו של שמאי פינוי בינוי בעד כל

ערב ביצוע עסקת פינוי בינוי דירה במקבץ (בש"ח)

בעד 40 הדירות הראשונות 800

בעד הדירה ה-41 עד הדירה ה-80 400

בעד הדירה ה-81 ואילך 200

ד' בכסלו התשע"ב (30 בנובמבר 2011) יעקב נאמן

שר 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"ב מס' 7059](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-7059.pdf) מיום 13.12.2011 עמ' 272. [↑](#footnote-ref-1)