



רשותות

ספר החוקים

29 ביולי 2018

2749

י"ז באב התשע"ח

עמוד

948	חוק למניעת הטרדות של מוקדי חירום (תיקון), התשע"ח-2018
	תיקון עקיף:
	חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 – מס' 118
951	חוק פנוי ובינוי (פייצויים) (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018
	תיקונים עקיפים:
	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 – מס' 94
	חוק מס ערף מוסך, התשל"ו-1975 – מס' 58
	חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 – מס' 119
5	חוק המקרקעין (חינוך בתים מושתפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 – מס' 5
6	חוק לקדום הבניה במתהנים מועדפים לדיוור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 – מס' 6
	חוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016
	חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017

3. מגן דוד אדורם לישראל – למעט לעניין הוראות פרק ג'.

11. בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000³, בנוספה הראשונה, בפרט 54, תיקון חוק בתי משפט לעניינים מינהליים – המילים "הטרדות של" והמלילם "למנוע הטרדות של" – יימחקו. מס' 118

גלועד ארדן השר לביטחון הפנים	בניינים נתניהו ראש הממשלה	ראובן ריבלין יוולי יואל אדלשטיין יושב ראש הכנסת
---------------------------------	------------------------------	---

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

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

1. בחוק פינוי ובינוי (פייצויים), התש"ס-2006¹ (להלן – החוק המקורי), בשם החוק, במקום תיקון שם החוק ("פייצויים") יבוא "(עדוד מיזמי פינוי ובינוי)".
2. תיקון סעיף 1 בסעיף 1 לחוק המקורי –
- (1) לפני ההגדירה "בית משותף" יבוא:

"בית הורים" – בית אבות כהגדרתו בסעיף 49(ד) לחוק מיסוי מקווקען (שבה ורבייה), התשכ"ג-1963²;

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

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

"היתר בתכנון" – יותרת תכנית כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה";

(3) בהגדירה "עסקת פינוי ובינוי", במקום "لتכנית שניית להוציא מכוחה היתר בתכנון חוק התכנון והבנייה" יבוא "לתוכנית לפינוי ובינוי";

(4) אחרי ההגדירה "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 יום לבין בעל דירה אחר באותו בית משותף;

"קשה" – בעל דירה בבית המשותף שבموعد שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 57 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות;"

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

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

² ס"ח התשכ"ג, עמ' .156.

	תיקון סעיף 2	תיקון סעיף 2 לחוק העיקרי –	תיקון סעיף 2 לחוק העיקרי –	תיקון סעיף 2 לחוק העיקרי –	תיקון סעיף 2 לחוק העיקרי –
א. עד ג'	ב' – כינויו ורשותו של בעל הדירות בקשר לעסקת פינוי ובינוי	ג' – מוסמכי העסקה, רשותו של בעל הדירות בקשר לעסקת פינוי ובינוי	ד' – מוסמכי העסקה, רשותו של בעל הדירות בקשר לעסקת פינוי ובינוי	ה' – מוסמכי העסקה, רשותו של בעל הדירות בקשר לעסקת פינוי ובינוי	ו' – מוסמכי העסקה, רשותו של בעל הדירות בקשר לעסקת פינוי ובינוי
3.	אחרי סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:
א. 1.	(א) לפניה חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים היום כינוס של בעלי הדירות בבית המשפט או ישתתף בכינוס כאמור, שבו יאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות עמו, ויעיג את סוג העסקה המוצע על ידו.	(א) לפניה חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים היום כינוס של בעלי הדירות בית המשפט או ישתתף בכינוס כאמור, שבו יאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות עמו, ויעיג את סוג העסקה המוצע על ידו.	(א) נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור היום הודעה על כך לכל בעלי הדירות בית המשפט. (ב) נחתמה עסקת פינוי ובינוי, ימסור היום לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.	(א) נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור היום הודעה על כך לכל בעלי הדירות בית המשפט. (ב) נחתמה עסקת פינוי ובינוי, ימסור היום לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.	(א) נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור היום הודעה על כך לכל בעלי הדירות בית המשפט. (ב) נחתמה עסקת פינוי ובינוי, ימסור היום לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.
ב. 2.	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:
ג. 3.	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:	לאחר סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:
ד. 4.	ב' – כבודת השוללים, במקום "אחריות בנזקן" יבוא "סעדים";	ב' – כבודת השוללים, במקום "אחריות בנזקן" יבוא "סעדים";	ב' – כבודת השוללים, במקום "אחריות בנזקן" יבוא "סעדים";	ב' – כבודת השוללים, במקום "אחריות בנזקן" יבוא "סעדים";	ב' – כבודת השוללים, במקום "אחריות בנזקן" יבוא "סעדים";

(2) במקומות סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) הנסיבות ורוב מיויחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכבות עסקת פינוי ובינוי, ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מקבץ מסרב בלתי סביר להעיבר 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 בנזקן כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכנים 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, שהייה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשרות בעסקה בשם בעל הדירה המסרב."

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

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

(א) מתן אפשרות לחשיש לבוחר באחת מכל:

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

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

(3) קבלת סכום בסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור כוללו והוא, לא יותר מאשר ממועד הפינוי של הדירה שהזוכיות בה מועברות שנקבע בעסקת הפינוי ובינוי;

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

(ג) דירת תמורה שטחה קטן מטח דירת התמורה שהקשיש היה אמרו לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה;

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

תיקון סעיף 3

5. בסעיף 3 לחוק העיקרי –

(1) ברישוה, במקומות "בית המשפט רשאי" יבוא "קבע בית המשפט לפי הוראות סעיף 2(א)(1) כי בעל דירה מסרב אחראי בנזקן כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ לפינוי ובינוי, רשאי הוא" ובמקומות "דירות מסרב" יבוא "בעל הדירה המסרב";

			(2) בפסקה (2), במקומות "בעל דירה מסרב" יבוא "בעל הדירה המסרב".
.6.	תיקון סעיף 5	הוספה סעיפים 5א ו-5ב	בסעיף 5 לחוק העיקרי, במקומות "לפי סעיף 2" יבוא "לפי סעיף 2(א)(1)".
.7.	תיקון סעיף 5		אחרי סעיף 5 לחוק העיקרי יבוא:
5א.	תביעה לפינוי דירה שבית המשפט אישר לגבהה ביצוע עסקת פינוי ובינוי כאמור בסעיף 2(א)(2).	על אף האמור בכל דין, תביעה לפינוי דירה שבית המשפט אישר לגבהה ביצוע עסקת פינוי ובינוי כאמור דינה לפינוי דירה שבית המשפט אישר לגבהה ביצוע עסקת פינוי ובינוי	ולגבהה ביצוע עסקת פינוי ובינוי
5ב.	פניות למוניה לעניין פניות דיריות בהתחדשות עירונית	(א) הממונה כהגדתו בחוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית רשות לרשות כלבוע כי עסקת פינוי ובינוי בטלה, אם מצא כי בעל דירה חתום על עסקת פינוי ובינוי בשפה שאינה ידועה לו, ובליהו שמדובר או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו.	לאותו בית משפט שאישר את העסקה כאמור
(ב)	על בירור פניה בעניין כאמור בסעיף קטן (א) יהולו והראות סעיף 7 לחוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית.	על בירור פניה בעניין כאמור בסעיף קטן (א) יהולו והראות	
.8.	הוספה סעיף 6א		אחרי סעיף 6 לחוק העיקרי יבוא:
6א.	"התניה לטובה בעל דירה – בטלה".	התניה על ההוראות לפי חוק זה שאינה לטובה בעל דירה – בטלה.	
.9.	תיקון סעיף 7		בעסיף 7 לחוק העיקרי –
(1)	(1) בסעיף קטן (א), במקומות "סעיפים קטנים (ב) עד (ג)" יבוא "סעיפים קטנים (ב) עד (ד)" וסעיף 1ב(ג)" ;	(1) בסעיף קטן (א), במקומות "סעיפים קטנים (ב) עד (ג)" יבוא "סעיפים קטנים (ב) עד (ד)" וסעיף 1ב(ג)" ;	
(2)	אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:		
"(ד) שר המשפטים, בהסכמה שור הבינוי והשיכון, רשאי לקבוע הוראות בדבר היון שווי דירת תמורה כאמור בסעיף 2(ב)(6)."	"(ד) שר המשפטים, בהסכמה שור הבינוי והשיכון, רשאי לקבוע הוראות בדבר היון שווי דירת תמורה כאמור בסעיף 2(ב)(6)."		
10.	תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) – מס' 94	בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ³ (להלן – חוק מיסוי מקרקעין) –	(1) בסעיף 49夷, אחורי ההגדורה "מתהם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" יבוא:
			"קשייש" – כל אחד מלאה:
(1)	(1) מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשוני כאמור בסעיף 49 על ידי אחד מבוצלי הדירות בבית המשפט מלאו סך שנים והתגורר ביחידת המגורים הנמכרת בתקופה של שנתיים רצופות לפחות בסמך לפני אותו המועד וכן התגורר דרך קבוע באותה יחידה במועד החתימה על החשבים עמו;		
(2)	(2) בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (1), למעט בן זוג הגור דרך קבוע בנפרד;" ;		
	(2) בסעיף 49כב –		
(א)	(א) סעיף קטן (א) – בטל;		
(ב)	(ב) לפני סעיף קטן (ב) יבוא:		
"(א2) קשייש המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת במתחם, שתמורתה ניתנו לו שתי יהידות מגורים חלופיות, וכי בשל המכירה לפטור ממש לפי הוראות סעיף קטן (א), בתנאים הקבועים בו, ויהולו על שתי היחידות החלופיות ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית".	"(א2) קשייש המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת במתחם, שתמורתה ניתנו לו שתי יהידות מגורים חלופיות, וכי בשל המכירה לפטור ממש לפי הוראות סעיף קטן (א), בתנאים הקבועים בו, ויהולו על שתי היחידות החלופיות ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית".		

³ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ח, עמ' 715.

(3) אחרי סעיף 94בב יבוא:

"מכירת יחידת
מגורים החלופית
על ידי קשיש לכל
אדם"

– 49כט. (א) בסעיף זה, "היתר בנייה" ו"תכנית לפינוי ובינוי" –
בהתדרותם בחוק פינוי ובינוי (עדוד מיזמי פינוי ובינוי),
התשס"ו-2006.⁴

(ב) קשיש המוכר את כל הזכויות שיש לו ביחידת מגורים
חלופית בעסקה כאמור בסעיף 94בב(א), זכאי בשל
המכירה לפטור ממיס, ובבלבד שהתקיימו כל אלה:

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

(2) הקישיש רכש, בתקופה שתחילה ביום שהוגשה
בקשה להיתר בנייה כאמור בפסקה (1) וסיימה שישה
חודשים לאחר מועד הפינוי של היחידה המגורים
הנכרת או שנה מיום המכירה של היחידה המגורים
החלופית, לפי המאוחר, זכות שהיא אחת מלאה (בסעיף
זה – היחידה המגורים הנרכשת):

(א) זכות במרקען שהם דירת מגורים
בהתדרתה בסעיף 9(ג), להילוף דירת המגורים
החלופית;

(ב) זכות למגורים בבית אבות בתדרתה בסעיף
75% (ד), למגוריו או למגוריו בן זוגו;

(3) שווי היחידה המגורים הנרכשת לפחות מ-75%
משווי המכירה של היחידה המגורים החלופית;

(4) המכירה אינה קרוב בתדרתו בסעיף 94בב(ב).

(ג) לא עלה שווי היחידה המגורים הנרכשת על שווי המכירה
של היחידה המגורים החלופית, יראו את היחידה המגורים
הנרכשת כיחידה מגורים החלופית ואת הסכום הכספי שנותר
אצל הקשיש מכירת היחידה המגורים החלופית, ככל שנותרה
בתמורה כספית נוספת, ויחולו עליהם כל ההוראות החולות
על היחידה המגורים החלופית ותמורה כספית נוספת.

(ד) עלה שווי היחידה המגורים הנרכשת על שווי היחידה
המגורים החלופית, יראו את הקשיש כרכוש שתי זכויות
במרקען כמפורט להלן:

(1) זכות ביחידה המגורים הנרכשת ששויה בשווי
המכירה של היחידה המגורים החלופית, שיראו אותה
כיחידה מגורים החלופית, ויחולו עליה כל ההוראות
החולות על היחידה המגורים החלופית;

(2) זכות במרקען ששויה כהפרש שבין שווי
יחידה המגורים הנרכשת ובין שווי המכירה של היחידה

⁴ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

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

(א) מכירה ליום של זכות ביחידת מגורים החלופית שקיבל
קשה, בעסקה כאמור בסעיף 49(ב)(א), תהיה פטורה ממש
וממס רכישה, ובלבך שהקשיש מביר את הזכות ביחידת
המגורים החלופית ליום בסמוך לרכישת אותה יחידת מגורים
מהיום והתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 49(ב)(ב)(2)
עד (4), בשינויים המחויבים.

(ב) על מכירה כאמור בסעיף קטן (א) יהולו ההוראות החלות
על מכירה כאמור בסעיף 49(ב)(ג) או (ד), בשינויים המחויבים.

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו(ב) יהולו גם לגבי מוכר שאינו
קשה אך הוא או בן זוגו נזק לשירותי סייעוד כמשמעותם
בסעיף 49(ג)(ב), ובלבך שבכספי התמורה, כולן או חלקם, הוא
רכש זכות למגורים בבית אבות כאמור בפסקה (2)(ב) של סעיף
49(ב)(ב), לו או לבן זוגו, והתקיימו שאר התנאים שבספקאות
עד (4) של אותו סעיף, בשינויים דוחווים.;

מכירת יחידת
מגורים החלופית
מקיש ליום

בסעיף 49כג – (4)

(א) בכורתה השוליים, במקום "יום ושווי רכישה" יבוא "יום, שווי רכישה ושווי
מכירה";

(ב) אחרי פסקה (6) יבוא:

(7) אם תמורה יחידת המגורים הנמכרת ניתנה זכות ביחידת מגורים
חלופית ותמורה בספיטה נוספת, לעניין היישוב מס השבח החל במכירת
הזכות החלופית הנמכרת יוסוף לשווי המכירה סכום התמורה שמתחת
لتקרת השווי כשהוא מתואם; בפסקה זו –
"הוכות החלופית הנמכרת" –

(א) במכירה שהחולות עליה הוראות סעיף 49(ב)(א)(1) – יחידת
המגורים החלופית;

(ב) במכירה שהחולות עליה הוראות סעיף 49(ב)(א)(2) – הזכות
החלופית הבסיסית;
"מדד" – כהגדרתו בסעיף 47;

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

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

(5) בסעיף 49כו, אחרי "בסעיפים 49כב עד 49כט" יבוא "למעט בסעיפים 49(ב)(א)(2),
49כט ו-49כבו".

תיקון חוק מס ערך 11. בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975⁵ (להלן – חוק מס ערך מוסף), בסעיף 31, אחרי
סעיף – מס' 58 סעיף (ב) יבוא:

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

"(ב') במכירת יחידת מגורים חלופית, שחלות עליה הוראות סעיף 49בב² לחוק מיסויי
מרקעין – יהיה המס בשיעור אפס".

.12. תיקון חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התשס"ט-2000³, בתוספת הראונה, בפרט 10,
משפט לעניינים –
- מינוחלים –
מ' 119⁴ מס' 5

"(ד) החלטה של מנהל הרשות להתחדשות עירונית לפי סעיף 2א לחוק פינוי ובינוי
(עדוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006⁵, וכן החלטה של שר המשפטים לפי סעיף 2ב
לחוק האמור".

.13. תיקון חוק המקרקעין (חיזוק בתים מושתפים מפני רعيות אדמה), התשס"ח-2008⁶ (להלן
המקרקעין –
בתים מושתפים
 מפני רعيות
 – אדמה) – מס' 5

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

"חוק פינוי ובינוי" – חוק פינוי ובינוי (עדוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006⁷; –
(2) בסעיף 5, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב') לאIASר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א), אם אחד
בעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לבתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו
בל הדירה שמתkim בו האמור מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם
בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבוע הוא אדם עם מוגבלות –
המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהוא בדרית בעל הדירה
או ככל שדן 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 (הסכם
לארגון עסקים), התשע"ז-2017⁸;

"עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" – עסקה לפי תכנית החיזוק שנחתמה על ידי
אחד בעלי דירה בבית המושותף, שלא כרדה לה עסקה לפי תכנית החיזוק
בין אותו יום ובין בעל דירה אחר באותו בית מושותף;

"קשה" – בעל דירה בבית המושותף 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, "יום" – כהגדרתו בחוק התחדשות עירונית
(הסכם לארגון עסקים), התשע"ז-2017.

כינוס בעלי
הדיות ומילוי
מסמכים בקשר
לעסקה

(ב) לפניה חתימה על עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק,
קיים היום כינוס של בעלי הדירות בבית המושותף או ישתתף
בכינוס כאמור וימסור לכל בעל הדירות בבית המושותף מסמך
יעקיי הצעה, והכל כאמור בסעיף וא לחוק פינוי ובינוי.

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

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

⁷ ס"ח התשס"ז, עמ' 171.

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

⁹ ס"ח התשע"ז, עמ' 616.

(ד) נחתמה עסקה לפי תכנית החיזוק, ימסור היום 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), רשיים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, להחליט על ביטולו, כל עוד לא חתמו על העסקה 40% מבני הדירות בבית המשותף; הוחלט על ביטול העסקה כאמור, תימסר עלvrן הودעה ליום בכתב, ולא יותר את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה כמו שהפכו את ההתקשרות עם היום.

(ו) על כינוס, מסמך עיקרי הצעה והודעה על חתימת עסקה ראשונה לפי הוראות סעיף זה, יהולו ההוראות לפי סעיף 1ב(ג) *"חוק פינוי ובינוי, בשינויים המוחוביים"*:

(ז) בסעיף 6א(א), המילים "(*פייצויים*)", התשס"ו-2006" – יימחקו.

14. בחוק לקידום הבניה במתדים מועדפים לדירור (הוראת שעה), התשע"ד-2014¹⁰, בסעיף 26(א)(3)(א), במקום "בחוק פינוי ובינוי (*פייצויים*)" יבוא "בחוק *פינוי ובינוי* (*עדוד מיזמי פינוי ובינוי*)".

תיקון חוק לקידום הבניה במתדים מועדפים לדירור (הוראת שעה) – מס' 6

15. בחוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016¹¹ –

(1) בסעיף 2, במקום הגדירה "חוק פינוי ובינוי (*פייצויים*)" יבוא:

תיקון חוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית – מס' 6

"*חוק פינוי ובינוי* (*עדוד מיזמי פינוי ובינוי*) – *חוק פינוי ובינוי* (*עדוד מיזמי פינוי ובינוי*)", התשס"ו-2006";

(2) בסעיף 14(ב) –

(א) בפסקה (3)(ב)(1), במקום "בחוק פינוי ובינוי (*פייצויים*)" יבוא "בחוק *פינוי ובינוי* (*עדוד מיזמי פינוי ובינוי*)";

(ב) בפסקה (4), במקום "חוק *פינוי ובינוי* (*פייצויים*)" יבוא "חוק *פינוי ובינוי* (*עדוד מיזמי פינוי ובינוי*)";

(3) בסעיף 18(ג), בהגדירה "עסקת *פינוי ובינוי*", במקום "בחוק *פינוי ובינוי* (*פייצויים*)" יבוא "בחוק *פינוי ובינוי* (*עדוד מיזמי פינוי ובינוי*)".

16. בחוק התחדשות עירונית (הסכםים לאורגן עסקים), התשע"ז-2017¹² –

(1) בסעיף 1 –

(א) בהגדירה "*בית משותף*", "*בעל דירה*", "*דירה*" ו"*רכוש משותף*", במקום "בחוק *פינוי ובינוי* (*פייצויים*)" יבוא "בחוק *פינוי ובינוי* (*עדוד מיזמי פינוי ובינוי*)";

(ב) במקום הגדירה "חוק *פינוי ובינוי* (*פייצויים*)" יבוא:

"*חוק *פינוי ובינוי* (*עדוד מיזמי פינוי ובינוי*)* – *חוק *פינוי ובינוי* (*עדוד מיזמי פינוי ובינוי*)*", התשס"ו-2006";

תיקון חוק התחדשות עירונית (הסכםים לאורגן עסקים)

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

¹¹ ס"ח התשע"ג, עמ' 1234.

¹² ס"ח התשע"ג, עמ' 616.

- (ג) בהגדירה "עסקת פינוי ובינוי", במקום "בחוק פינוי ובינוי (פייצויים)" יבוא "בחוק פינוי ובינוי (עדור מיזמי פינוי ובינוי)".¹³
- (2) בסעיף 6(ג), במקום "24 חודשים מהמועד הקובלע" יבוא "36 חודשים מהמועד הקובלע".
17. (א) תחילתו של חוק זה שלושה חודשים מיום פרסוםו להלן – יום התחיליה.
- (ב) הוראות סעיפים 49יט, 49כב, 49כבו, 49כג ו-49כז לחוק מיסוי מקרקעין, שנוסחים בחוק זה, יחולו על מכירת זכות במקרקעין, שהעסקה לגביה נעשתה מיום התחיליה ואילך, ולגבי מכירת זכות ביחידת מגורים חלופית לפי הוראות סעיפים 49כבו ו-49כט האמורים – ובלבד שגם העסקה שבאה קיבלה המוכר את הזכות ביחידת המגורים החלופית כאמור בסעיף 49כב, נעשתה מיום התחיליה ואילך.
- (ג) הוראות סעיף 31א(ב1) לחוק מס ערך נוסף, שנוסחו בחוק זה, יחולו על מכירת יחידת מגורים חלופית בידי קשיש ליום, ובלבד שהקשיש קיבל את הזכויות ביחידת המגורים האמורה בעסקה כאמור בסעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין שנחתמה מיום התחיליה ואילך.
- (ד) הוראות סעיפים וא עד וג לחוק העיקרי וסעיף כב לחוק חיזוק בתים משותפים, יחולו על עסקאות פינוי ובינוי שנחתמו מיום התחיליה ואילך; ואולם בבית משותף שחלק מבני הדירות בו חתמו על עסקה כאמור לפני יום התחיליה, יחולו הוראות אותן סעיפים בשינוי זה: בכל מקום, במקום "עסקת פינוי ובינוי ראשונה" יקראו "עסקת פינוי ובינוי ראשונה שנחתמה לאחר יום תחילתו של חוק פינוי ובינוי ראשונה" (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 (פייצויים) (תיקון מס' 6, התשע"ח-2018)".¹⁴
- (ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), חתמו 40% מבני הדירות בבית משותף על עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, שנעשתה לפני יום התחיליה, לא יהולו הוראות סעיפים וא עד וג לחוק העיקרי, או סעיף כב לחוק חיזוק בתים משותפים, שנוסחים בחוק זה, על עסקאות כאמור של בעלי הדירות האחרים באותו בית משותף עם אותו יומו.
- (ו) הוראות סעיפים 2(ב)(6) ו-2(ד) לחוק העיקרי וסעיף 5(ב1) לחוק חיזוק בתים משותפים, שנוסחים בחוק זה, יחולו על בעל דירה בבית המשותף שביום התחיליה טרם חתום עסקת פינוי ובינוי או על עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, אם באותו מועד חתמו לפחות מ-15% מבני הדירות בבית המשותף על עסקה כאמור.
- (ז) לכל מונח בסעיף זה תהיה המשמעות שיש לו בחוק העיקרי, בחוק מיסוי מקרקעין, בחוק מס ערך נוסף בחוק חיזוק בתים משותפים, לפי העניין, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
18. תקנות ראשונות לפי סעיף ו(בג) לחוק העיקרי, שנוסחו בחוק זה, יותקנו בתוך 6 חודשים תקנות ראשונות מיום פרסוםו של חוק זה.

ראש הממשלים	ראשון ריבליין נשיא המדינה
יולי יואל אדלשטיין יוושר ראש הכנסת	

¹³ ס"ח התשע"ח, עמ' 951.