

## פרק י"ד: בינוי ושיכון

תיקון חוק פינוי בינוי (פיצויים), התשס"ו-2006<sup>1</sup> (בפרק זה – חוק פינוי ובינוי) – 59. בינוי (פיצויים)

(1) בסעיף 1 –

(א) ההגדרה "בניין לפינוי ובינוי" – תימחק;

(ב) אחרי ההגדרה "דירה", "בעל דירה", "רכוש משותף" יבוא:

"הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי" – הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי שמונתה לפי סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבנייה;"

(ג) אחרי ההגדרה "חוק התכנון והבנייה" יבוא:

"מקבץ פינוי ובינוי" או "מקבץ" – בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש= במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת;

"מתחם פינוי ובינוי" – שטח שהוכרז מתחם לפינוי לשם בינוי לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה, או שטח שהממשלה הכריזה עליו בצו כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לפי הוראות סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963<sup>2</sup>;"

(ד) במקום ההגדרה "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" יבוא:

"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" – בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם ארבע חמישיות לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ושלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה:

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

(1) בבעלותם שני שלישים לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שני שלישים כאמור, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות;

(2) שני שלישים לפחות מן הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם;”;

(ה) אחרי ההגדרה “רוב מיוחס מבין בעלי הדירות” יבוא:

”“רוב מיוחס מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית” – בעלי הדירות במקבץ פינני ובינוני, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ ושני שלישים לפחות מן הרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן, מתקיימים בהם שני אלה:

(1) בבעלותם למעלה ממחצית הדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ;

(2) למעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמוד לדירותיהם;

”שמאי פינני בינוני” – שמאי שמונה לפי הוראות סעיף 2א(ב);

”תכנית מפורטת” – תכנית, כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, שאפשר להוציא מכוחה היתר בנייה; לענין זה תכנית, היתר בניה – כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.”;

(2) בסעיף 2 –

(א) בסעיף קטן (א), במקום “בבניין” יבוא “במקבץ”, ובכל מקום, במקום “בניין” יבוא “מקבץ”;

(ב) בסעיף קטן (ב) –

(1) בפסקה (1) בסופה יבוא –

"קבע שמאי פינוי בינוי כי העסקה כדאית כלכלית, תהווה קביעה זו חזקה כי היא כדאית כאמור לעניין בחינת סבירותו של הסירוב, אלא אם כן הוכח אחרת; קבע שמאי פינוי בינוי כי העסקה תהיה כדאית כלכלית בהתקיים תנאים שקבע, חזקה כי היא כדאית כאמור בהתקיים התנאים שקבע אלא אם כן הוכח אחרת."

(2) בפסקה (3) בסופה יבוא

"ואם נקבעו תנאים על ידי שמאי פינוי בינוי לענין כדאיות כלכלית – לא ניתנו ערביות הולמות להתקיימות התנאים.

(3) אחרי סעיף 2 יבוא:

"שמאי פינוי בינוי פינוי בינוי (א) רוב מיוחס של בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית רשאי לפנות ליושב ראש הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי בבקשה למנות שמאי פינוי בינוי לעניין סעיף 2(ב)(1), כדי שיחליט אם עסקת הפינוי ובינוי המוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.

(ב) יושב ראש הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי ימנה שמאי פינוי בינוי מתוך רשימת שמאי הפינוי בינוי, כמשמעותה בסעיף 2ב, ויודיע לפונים ולבעלי הדירות שאינם מבין הרוב המיוחס לעניין קביעת כדאיות כלכלית, בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה, על זהות שמאי הפינוי בינוי שמינה.

(ג) שמאי פינוי בינוי ידון ויקבע אם עסקת פינוי ובינוי מוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.

(ד) שמאי פינוי בינוי לא ימונה, ואם מונה – לא יטפל בעניין שהועבר לטיפולו, אם הוא עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, בניגוד עניינים בין תפקידו כשמאי פינוי בינוי באותו עניין, לבין עניין אישי שלו או תפקיד אחר שלו; לעניין זה, "עניין אישי" – לרבות ענין אישי או תפקיד אחר של קרובו או של מי שמועסק על ידו"; "קרוב" כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה.

(ה) שמאי פינוי בינוי, או אחר מטעמו או בעבורו, לא יקבל טובת הנאה, במישרין או בעקיפין, ממי שעניינו נדון בפניו או ממי שהיה צד לדיון שהתקיים בפניו, זולת שכר והחזר הוצאות שקיבל לפי סעיף קטן זה, אם טרם חלפו שנתיים מיום שקיבל החלטה בעניינו, ולא יקבל טובת הנאה בקשר עם ענין שנדון או הובא בפניו בתפקידו כשמאי פינוי בינוי, זולת שכר והחזר הוצאות כאמור; שר המשפטים, באישור ועדת חוקה חוק ומשפט, רשאי לקבוע כללים לעניין סעיף קטן זה.

(ו) שמאי פינוי בינוי, שמונה כאמור בסעיף קטן (ב) לא יטפל בעסקאות פינוי בינוי שלא מכוח מינוי כאמור, ולא יטפל בעניינו של מי שעיקר עיסוקו גם בעסקאות פינוי בינוי, שלא מכוח מינוי כאמור, עד חלוף שישה חודשים ממועד בו חדל להיות רשום ברשימת שמאי פינוי בינוי או עד חלוף שנה ממועד מתן חוות דעתו האחרונה מכוח מינוי כאמור; שר המשפטים באישור ועדת חוקה חוק ומשפט רשאי לקבוע הוראות לעניין סעיף קטן זה.

(ז) שמאי פינוי בינוי המטפל בעניין שעלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים, בניגוד להוראות סעיף קטן (ד), דינו – שלוש שנות מאסר.

רשימת שמאי פיננסי 2022. (א) שר המשפטים יקבע, על פי המלצת הוועדה  
בינוי

והבניה רשימה של שמאי מקרקעין הכשירים לכהן  
כשמאי פיננסי בינוי (בחוק זה – רשימת שמאי  
הפיננסי בינוי); לא תיקבע רשימה כאמור אלא אם  
כן נעשתה פנייה לשמאי מקרקעין, בדרך של  
פרסום בעיתון ובאתר האינטרנט של משרד  
המשפטים ומשרד הבינוי והשיכון, לצורך הגשת  
מועמדות להיכלל ברשימת שמאי הפיננסי בינוי;  
לעניין זה, "פרסום בעיתון" – כמשמעותו בחוק  
התכנון והבנייה.

(ב) שמאי פיננסי בינוי ייכלל ברשימת שמאי  
הפיננסי בינוי לתקופה של חמש שנים, או עד הגיעו  
לגיל 70, לפי המוקדם.

(ג) רשימת שמאי הפיננסי בינוי תפורסם  
ברשומות ובאתר האינטרנט של משרד המשפטים  
ומשרד הבינוי והשיכון.

(ד) מי שנתקיימו בו כל אלה, כשיר לכהן  
כשמאי פיננסי בינוי:

(1) הוא אזרח ישראלי או תושב קבע  
בישראל;

(2) הוא שמאי הרשום בפנקס שמאי  
המקרקעין במשך שבע השנים שקדמו  
למינויו לפחות, מהן עסק בפועל, במשך  
חמש שנים לפחות, בשמאות מקרקעין,  
שמתוכן שנתיים רצופות לפחות בסמוך  
למועד הגשת המועמדות;

(3) הוא לא הורשע בעבירה אשר מפאת  
חומרתה, מהותה או נסיבותיה אין הוא  
ראוי לכהן כשמאי פיננסי בינוי ובית המשפט  
לא קבע לגביו כי עבר עבירה כאמור, אף  
שלא הרשיעו בה;

(4) רישומו בפנקס שמאי המקרקעין לא הותלה בחמש השנים שלפני הגשת המועמדות, ואם הותלה – חלפו חמש שנים לפחות ממועד סיום ההתליה ועד למועד המינוי;

(5) הוא אינו פסול דין, מי שהוכרז פושט רגל או מי שמונה לו אפוטרופוס;

(6) הוא אינו עלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב תדיר של ניגוד עניינים בין כהונתו כשמאי פינוי בינוי, לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו; לעניין זה, "ענין אישי" – לרבות ענין אישי או תפקיד אחר של קרובו או של אדם המועסק על ידו, "קרוב" – כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה.";

(4) אחרי סעיף 5 יבוא:

"חובות גילוי ושקיפות  
6. (א) אדם הפועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי בינוי או אדם שמקבל או עתיד לקבל תמורה מהיזם או ששכרו תלוי בהתקיימותה של עסקת הפינוי בינוי, יציין באופן ברור בפניה ראשונה לבעלי הדירות ולפני חתימה על הסכם התקשרות, ויצוין בהסכם ההתקשרות, כי הוא פועל מטעמו או מקבל את שכרו מהיזם או ששכרו תלוי בביצועה של עסקת הפינוי בינוי;

(ב) יזם בעסקת פינוי בינוי או אדם מטעמו, ידווח מיוזמתו לבעלי דירות במקבץ על כל שינוי שאינו זניח בתמורה שיקבל בעל דירה במקבץ בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו מקבץ;

(ג) הופרה חובת הגילוי והשקיפות בהתאם לסעיפים קטנים (א) ו-(ב) כאמור מצידו או מטעמו של היזם או הקבלן המבצע, תהא בכך עילה לחזרתו של דייר מהסכמה שנתן לעסקה.

ביצוע ותקנות 7. (א) שר המשפטים ממונה על ביצועו של חוק זה, והוא רשאי, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, ובאישור ועדת חוקה חוק ומשפט, להתקין תקנות בכל העניין הנוגע לביצועו, בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ד).

(ב) שר המשפטים, בהסכמת שר האוצר ובהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, יקבע כללים לקביעת שכרו של שמאי בינוי.

(ג) שר המשפטים יקבע באישור ועדת חוקה חוק ומשפט, סדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי הפיננסי בינוי, ובכלל זה לעניין דרך הגשת הבקשות כאמור והמועדים להגשתן, לדיון בהן ולקבלת החלטה בהן.

תיקון חוק פיננסי בינוי (פיצויים) – תחילה תחילתם של סעיפים 2(ב)1 ו-2 לחוק פיננסי בינוי, כנוסחם בסעיף 59(2) ו-3 לחוק זה, במועד כניסתן לתוקף של תקנות כאמור בסעיף 6(ב) ו-ג לחוק פיננסי בינוי כנוסחו בסעיף 59(4) לחוק זה, ובלבד שעד אותו מועד נקבעה רשימת שמאי פיננסי בינוי בת חמישה שמאים, לפחות.

\*\*\*\*\*