



רשומות

ספר החוקים

29 ביולי 2018

2749

י"ז באב התשע"ח

עמוד

948	2018	חוק למניעת הטרדות של מוקדי חירום (תיקון), התשע"ח-2018	תיקון עקיף:
		118	חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 – מס' 118	
951	2018	חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018	תיקונים עקיפים:
		94	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 – מס' 94	
		58	חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 – מס' 58	
		119	חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 – מס' 119	
		5	חוק המקרקעין (חיווק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 – מס' 5	
		6	חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 – מס' 6	
		2016	חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016	
		2017	חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017	

חוק למניעת הטרדות של מוקדי חירום (תיקון), התשע"ח-2018*

1. תיקון שם החוק
 בחוק למניעת הטרדות של מוקדי חירום, התשע"ו-2016¹ (להלן – החוק העיקרי), בשם החוק, במקום "למניעת הטרדות של מוקדי חירום" יבוא "מוקדי חירום".
2. הוספת כותרת פרק א'
 לפני סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:
"פרק א': הגדרות".
3. תיקון סעיף 1
 בסעיף 1 לחוק העיקרי –
 (1) אחרי ההגדרה "התראה" יבוא:
"ועדת החוקה" – ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;
 (2) אחרי ההגדרה "חסימה" יבוא:
"מאגר נתוני מיקום" – מאגר מידע ייעודי, של מוקד חירום, שבו נשמרים, בנפרד מכל מידע אחר, נתוני מיקום של מתקשר שלא נצפו;
"מגן דוד אדום" – האגודה "מגן דוד אדום בישראל" שהוקמה לפי חוק מגן דוד אדום, התש"י-1950²;
 (3) אחרי ההגדרה "מפעיל סולר" יבוא:
"מפעיל שירותי תקשורת" – מפעיל סולר, מי שנותן שירותי בוק פנים-ארציים נייחים מכוח רישיון כללי לפי חוק התקשורת, או מי שנותן שירותי גישה לאינטרנט מכוח רישיון כללי או רישיון מיוחד לפי חוק התקשורת;
"מתקשר" – פונה למוקד חירום;
"נתוני מיקום של מתקשר" – נתוני איכון של מכשיר שממנו נעשתה פנייה למוקד חירום;
"עובד המוקד" – עובד מוקד החירום.
4. אחרי סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:
 (4) בהגדרה "קצין ממונה", במקום "מבצעים" יבוא "השיטור" ובמקום "בדרגת רשף" יבוא "בדרגת רב רשף".
פרק ב': קבלת נתוני מיקום של מתקשר למוקד חירום
 א.1. (א) מוקד חירום רשאי לקבל ממפעיל שירותי תקשורת נתוני מיקום של מתקשר בעת קבלת פנייתו של המתקשר; מוקד החירום ישמור את נתוני המיקום שהתקבלו כאמור במאגר נתוני מיקום, בנפרד מכל מידע אחר, והכול לשם טיפול באירוע שנדרש בו טיפול מיידי לפי הוראות פרק זה.
 (ב) בהפקת נתוני מיקום לא יעשה מפעיל שירותי תקשורת שימוש בתוכן של מסר בוק, כהגדרתו בסעיף 1 לחוק התקשורת.
 ב.1. (א) התקבלה פנייה במוקד חירום וסבר עובד המוקד כי יש חשש להתרחשות אירוע שנדרש בו טיפול מיידי ויש צורך בצפייה בנתוני המיקום של המתקשר, באופן מיידי, לשם צפייה בנתוני מיקום של מתקשר באירוע שנדרש בו טיפול מיידי

* התקבל בכנסת ביום ה' באב התשע"ח (17 ביולי 2018); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 1136, מיום י"א בסיוון התשע"ז (5 ביוני 2017), עמ' 1124.

¹ ס"ח התשע"ו, עמ' 878.

² ס"ח התש"י, עמ' 175.

טיפול באותו אירוע, רשאי הוא, בעת קבלת הפנייה, לצפות בנתוני המיקום של המתקשר השמורים במאגר נתוני מיקום. (ב) נוסף על האמור בסעיף קטן (א), עובד המוקד רשאי לצפות בנתוני המיקום של מתקשר גם לאחר קבלת פנייתו של המתקשר, אם סבר, לאחר מועד קבלת הפנייה, כי הדבר נדרש לצורך טיפול מידי באירוע כאמור בסעיף קטן (א).

21. נוסף על האמור בסעיף ו(ב), עובד המוקד רשאי לצפות בנתוני מיקום של מתקשר השמורים במאגר נתוני המיקום, לאחר הפנייה למוקד החירום, גם בהתקיים אחד מאלה:

(1) לשם ביצוע תחקיר הנוגע לאופן הטיפול של מוקד החירום בפנייה למוקד החירום, ובלבד שהצפייה אושרה מראש על ידי קצין משטרה, מפקד תחנת כיבוי אש או מנהל המוקד הארצי של מגן דוד אדום, לפי העניין, והאישור תועד; (2) לפי צו של בית המשפט, שניתן לפי כל דין, אם בית המשפט שוכנע כי הצפייה בנתוני המיקום נדרשת וכי התועלת שבצפייה עולה על הפגיעה בפרטיות הכרוכה בה.

21. (א) נצפו נתוני מיקום של מתקשר לפי הוראות סעיף ו1 או ג1, יישמרו הנתונים יחד עם מכלול הנתונים הנוגעים לאותו אירוע.

(ב) לא נצפו נתוני מיקום של מתקשר, לא ייעשה בהם כל שימוש, ובכלל זה הם לא יועברו למאגר מידע אחר ולא יוצלבו עם מידע אחר.

(ג) מוקד חירום ימחק נתוני מיקום של מתקשר שלא נעשה בהם שימוש כאמור בסעיף קטן (ב) ממאגר נתוני המיקום, בתוך שלוש שעות מקבלת הפנייה, ולגבי מוקד החירום של משטרת ישראל – בתוך 14 ימים מקבלת הפנייה.

21. (א) עובד מגן דוד אדום שקיבל מידע על אדם לפי פרק זה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו שימוש אלא לשם אירוע שנדרש בו טיפול מידי, בהתאם להוראות פרק זה.

(ב) מדי שנה, עד יום 1 במרס, ידווח מגן דוד אדום לשר הבריאות על כל אלה:

- (1) מספר הפניות שהתקבלו במוקד;
- (2) מספר נתוני המיקום של מתקשר שנצפו תוך כדי הפנייה או לאחריה, לפי הוראות סעיף ו1;
- (3) מספר נתוני המיקום של מתקשר שנצפו לאחר הפנייה לפי הוראות סעיף ג1;
- (4) הפעולות שנעשו כדי להבטיח שהשימוש במאגר נתוני המיקום ייעשה לפי הוראות פרק זה בלבד;
- (5) כל שימוש שנעשה במאגר נתוני המיקום בניגוד להוראות פרק זה.

צפייה בנתוני מיקום של מתקשר לשם ביצוע תחקיר או לפי צו של בית משפט

שמירת נתוני מיקום של מתקשר ומחיקתם

הוראות מיוחדות לעניין מגן דוד אדום

(ג) לשם פיקוח על ביצוע הוראות פרק זה על ידי מגן דוד אדום, רשאי המנהל הכללי של משרד הבריאות או המשנה למנהל הכללי, מנהל תחום בכיר שירותי ההצלה במשרד הבריאות ונציב קבילות הציבור למקצועות הרפואיים באותו משרד, לדרוש מכל אדם הנוגע בדבר למסור לו כל ידיעה או מסמך שיש בהם כדי להבטיח או להקל את ביצוע ההוראות לפי פרק זה על ידי מגן דוד אדום.

11. החזר הוצאות מפעיל שירותי תקשורת
 מפעיל שירותי תקשורת רשאי לדרוש החזר הוצאות בעד העברת נתוני מיקום של מתקשר למוקד חירום לפי הוראות פרק זה; החזר ההוצאות יהיה בסכום שיאשר שר התקשורת, לאחר התייעצות עם שר האוצר והשר לביטחון הפנים, או שר הבריאות, לפי העניין.

פרק ג': מניעת הטרדה של מוקד חירום.

5. תיקון סעיף 4 בסעיף 4 לחוק העיקרי, במקום "בסעיף 3", יבוא "בסעיף 3(2);".
6. תיקון סעיפים 5 ו־6 ו־8 עד 10 בסעיפים 5(ד), 6, 8, 9 (א) ו־10 לחוק העיקרי, בכל מקום, במקום "חוק זה" יבוא "פרק זה".
7. אחרי סעיף 10 לחוק העיקרי יבוא:
"פרק ד': הוראות שונות."
8. תיקון סעיף 11 בסעיף 11 לחוק העיקרי –
- (1) בסעיף קטן (א), המילים "חוק ומשפט של הכנסת" – יימחקו.
 (2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
- "(א1) על אף האמור בסעיף קטן (א), השר לביטחון הפנים, בהתייעצות עם שר התקשורת, בהסכמת שר המשפטים ובאישור ועדת החוקה, יקבע הוראות לעניין קבלת נתוני מיקום של מתקשר לפי פרק ב', אופן שמירת נתוני המיקום במאגר נתוני המיקום, הרשאת הגישה אליהם, השימוש בהם ומחיקתם.
- (א2) על אף האמור בסעיף קטן (א), שר הבריאות, בהתייעצות עם שר התקשורת, בהסכמת שר המשפטים ובאישור ועדת החוקה, יקבע הוראות ליישום פרק זה על ידי מגן דוד אדום, ובכלל זה לעניין קבלת נתוני מיקום של מתקשר, הרשאת הגישה אליהם, השימוש בהם ומחיקתם."
9. תיקון סעיף 12 בסעיף 12 לחוק העיקרי –
- (1) המילים "חוק ומשפט של הכנסת" – יימחקו;
 (2) במקום "על" יבוא "על כל אלה";
 (3) הקטע החל במילים "מספר ההוראות" ועד המילים "למוקד החירום" יסומן כפסקה (1) ואחריה יבוא:
 (2') (א) מספר הפניות שהתקבלו במוקד החירום;
 (ב) מספר נתוני המיקום של מתקשר שנצפו תוך כדי הפנייה או לאחריה, לפי הוראות סעיף 1ב;
 (ג) מספר נתוני המיקום של מתקשר שנצפו לאחר הפנייה לפי הוראות סעיף 1ג."

3. מגן דוד אדום לישראל – למעט לענין הוראות פרק ג'."

11. בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000³, בתוספת הראשונה, בפרט 54, המילים "הטרדות של" והמילים "למניעת הטרדות של" – יימחקו.

גלעד ארדן	בנימין נתניהו	
השר לביטחון הפנים	ראש הממשלה	
	יולי יואל אדלשטיין	ראובן ריבלין
	יושב ראש הכנסת	נשיא המדינה

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

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

1. בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006¹ (להלן – החוק העיקרי), בשם החוק, במקום "פיצויים" יבוא "עידוד מיזמי פינוי ובינוי".

2. בסעיף 1 לחוק העיקרי –

(1) לפני ההגדרה "בית משותף" יבוא:

"בית הורים" – בית אבות כהגדרתו בסעיף 49ג(ד) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963²;

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

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

"היתר בנייה" ו"תכנית" – היתר ותכנית כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה³;

(3) בהגדרה "עסקת פינוי ובינוי", במקום "לתכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה" יבוא "לתכנית לפינוי ובינוי";

(4) אחרי ההגדרה "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 יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף;

"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות⁴;

* התקבל בכנסת ביום 1 באב התשע"ח (19 ביולי 2018) [בישיבה שהחלה ביום ה' באב התשע"ח (17 ביולי 2018)]; הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 1023, מיום י"ג באדר א' התשע"ו (22 בפברואר 2016), עמ' 568.

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

² ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

(5) אחרי ההגדרה "שמאי פינוי ובינוי" יבוא:

"תכנית לפינוי ובינוי" – תכנית מפורטת שמטרתה הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף בשטח מתחם פינוי ובינוי;

(6) במקום ההגדרה "תכנית מפורטת" יבוא:

"תכנית מפורטת" – תכנית הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר בנייה או היתר לשימוש בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר, או תכנית שתנאי להוצאת היתר בתחומה הוא אישורה של תכנית נוספת כאמור בסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה בלבד.

אחרי סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:

3.

הוספת סעיפים
א1 עד ג1

א.1. (א) לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים הזיז כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור, שבו יאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות עמו, ויצגי את סוג העסקה המוצע על ידו.

(ב) לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור הזיז לבעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורט, בין השאר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות, וכן פרטים על אודות ניסיונו המקצועי.

ב.1. (א) נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור הזיז הודעה על כך לבעלי הדירות בבית המשותף.

(ב) נחתמה עסקת פינוי ובינוי, ימסור הזיז לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.

(ג) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ושר העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, יקבע הוראות לביצוע סעיף 1א וסעיף קטן (א), ובכלל זה לעניין אופן הכינוס וההודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתו ואופן מסירתו וכן אופן מסירת ההודעה על חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה.

ג.1. ביטול עסקת פינוי ובינוי בהחלטת רוב בעלי הדירות בבית המשותף או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה כאמור בסעיף 1א, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד לא חתמו על עסקאות כאמור 40% מבעלי הדירות בבית המשותף; הוחלט על ביטול עסקאות כאמור, תימסר על כך הודעה ליזם בכתב, ולא יראו את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה כמי שהפרו את ההתקשרות עם הזיז.

4. בסעיף 2 לחוק העיקרי –

תיקון סעיף 2

(1) בכותרת השוליים, במקום "אחריות בנויקין" יבוא "סעדים";

(2) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) הסכים רוב מיוחס מביין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מקבץ מסרב סירוב בלתי סביר להעביר 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 בנויקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנוק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה;

(2) לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במקבץ, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב.;"

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

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

(א) מתן אפשרות לקשיש לבחור באחת מאלה:

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

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

(3) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבע בעסקת הפינוי ובינוי;

(ב) שתי דירות ששוויין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה;

(ג) דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה;

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

תיקון סעיף 3

5. בסעיף 3 לחוק העיקרי –

(1) ברישה, במקום "בית המשפט רשאי" יבוא "קבע בית המשפט לפי הוראות סעיף 2(א)1) כי בעל דירה מסרב אחראי בנויקין כלפי שאר בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, רשאי הוא" ובמקום "דייר מסרב" יבוא "בעל הדירה המסרב";

- (2) בפסקה (2), במקום "בעל דירה מסרב" יבוא "בעל הדירה המסרב".
6. תיקון סעיף 5
בסעיף 5 לחוק העיקרי, במקום "לפי סעיף 2" יבוא "לפי סעיף 2(א)(1)".
7. הוספת סעיפים 5א ו-5ב
אחרי סעיף 5 לחוק העיקרי יבוא:
- א5. על אף האמור בכל דין, תביעה לפינוי דירה שבית המשפט אישר לגביה ביצוע עסקת פינוי ובינוי כאמור בסעיף 2(א)(2), תוגש לאותו בית משפט שאישר את העסקה כאמור.
- ב5. תביעה לפינוי דירה שבית המשפט אישר לגביה ביצוע עסקת פינוי ובינוי
- א. הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לקבוע כי עסקת פינוי ובינוי בטלה, אם מצא כי בעל דירה חתם על עסקת פינוי ובינוי בשפה שאינה ידועה לו, ובלי שהיזום או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו.
- ב. על בירור פנייה בעניין כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
8. הוספת סעיף 6א
אחרי סעיף 6 לחוק העיקרי יבוא:
- א6. התניה לטובת בעל דירה –
- בסעיף 7 לחוק העיקרי –
9. תיקון סעיף 7
(1) בסעיף קטן (א), במקום "סעיפים קטנים (ב) עד (ג)" יבוא "סעיפים קטנים (ב) עד (ד) וסעיף ו(ג)";
(2) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ד) שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, רשאי לקבוע הוראות בדבר היוון שווי דירת תמורה כאמור בסעיף 2(ב)(6)."
10. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) – מס' 94
(1) בסעיף 49ט, אחרי ההגדרה "מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" יבוא:
- "קשיש" – כל אחד מאלה:
- (1) מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כ על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף מלאו לו 70 שנים והתגורר ביחידת המגורים הנמכרת בתקופה של שנתיים רצופות לפחות בסמוך לפני אותו המועד וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עמו;
- (2) בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (1), למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד";
- (2) בסעיף 49כב –
- (א) סעיף קטן (א1) – בטל;
- (ב) לפני סעיף קטן (ב) יבוא:
- "(2א) קשיש המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת במתחם, שתמורתה ניתנו לו שתי יחידות מגורים חלופיות, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי הוראות סעיף קטן (א), בתנאים הקבועים בו, ויחולו על שתי היחידות החלופיות ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית";

⁵ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ח, עמ' 715.

"מכירת יחידת
מגורים חלופית
על ידי קשיש לכל
אדם

49 כבב.1. (א) בסעיף זה, "היתר בנייה" ו"תכנית לפינוי ובינוי" –
כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי),
התשס"ו-2006.⁴

(ב) קשיש המוכר את כל הזכויות שיש לו ביחידת מגורים
חלופית שקיבל בעסקה כאמור בסעיף 49 כבב(א), זכאי בשל
המכירה לפטור ממס, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

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

(2) הקשיש רכש, בתקופה שתחילתה ביום שהוגשה
בקשה להיתר בנייה כאמור בפסקה (1) וסיומה שישה
חודשים לאחר מועד הפינוי של יחידת המגורים
הנמכרת או שנה מיום המכירה של יחידת המגורים
החלופית, לפי המאוחר, זכות שהיא אחת מאלה (בסעיף
זה – יחידת המגורים הנרכשת):

(א) זכות במקרקעין שהם דירת מגורים
כהגדרתה בסעיף 9(ג), לחילוף דירת המגורים
החלופית;

(ב) זכות למגורים בבית אבות כהגדרתה בסעיף
49(גד), למגוריו או למגורי בן זוגו;

(3) שווי יחידת המגורים הנרכשת לא פחת מ-75%
משווי המכירה של יחידת המגורים החלופית;

(4) המכירה אינה לקרוב כהגדרתו בסעיף 49 כבב(ב).

(ג) לא עלה שווי יחידת המגורים הנרכשת על שווי המכירה
של יחידת המגורים החלופית, יראו את יחידת המגורים
הנרכשת כיחידת מגורים חלופית ואת הסכום הכספי שנותר
אצל הקשיש ממכירת יחידת המגורים החלופית, ככל שנותר,
כתמורה כספית נוספת, ויחולו עליהם כל ההוראות החלות
על יחידת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת.

(ד) עלה שווי יחידת המגורים הנרכשת על שווי יחידת
המגורים החלופית, יראו את הקשיש כרוכש שתי זכויות
במקרקעין כמפורט להלן:

(1) זכות ביחידת המגורים הנרכשת ששווייה כשווי
המכירה של יחידת המגורים החלופית, שיראו אותה
כיחידת מגורים חלופית, ויחולו עליה כל ההוראות
החלות על יחידת מגורים חלופית;

(2) זכות במקרקעין ששווייה כהפרש שבין שווי
יחידת המגורים הנרכשת ובין שווי המכירה של יחידת

⁴ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

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

22ב49. (א) מכירה ליזם של זכות ביחידת מגורים חלופית שקיבל קשיש, בעסקה כאמור בסעיף 49כב(א), תהיה פטורה ממס וממס רכישה, ובלבד שהקשיש מכר את הזכות ביחידת המגורים החלופית ליזם בסמוך לרכישת אותה יחידת מגורים מהיזם ושהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 49כב(ב) עד (ד), בשינויים המחויבים.

מכירת יחידת מגורים חלופית מקשיש ליזם

(ב) על מכירה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו ההוראות החלות על מכירה כאמור בסעיף 49כב(ג) או (ד), בשינויים המחויבים. (ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו גם לגבי מוכר שאינו קשיש אך הוא או בן זוגו נזקק לשירותי סיעוד כמשמעותם בסעיף 49ג(ב), ובלבד שבכספי התמורה, כולם או חלקם, הוא רכש זכות למגורים בבית אבות כאמור בפסקה (2) של סעיף 49כב(ב), לו או לבן זוגו, והתקיימו שאר התנאים שבפסקאות (2) עד (4) של אותו סעיף, בשינויים המחויבים;

(4) בסעיף 49כג –

(א) בכותרת השוליים, במקום "יום ושווי רכישה" יבוא "יום, שווי רכישה ושווי מכירה";
(ב) אחרי פסקה (6) יבוא:

"(7) אם תמורת יחידת המגורים הנמכרת ניתנה זכות ביחידת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת, לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הזכות החלופית הנמכרת ייוסף לשווי המכירה סכום התמורה שמתחת לתקרת השווי כשהוא מתואם; בפסקה זו – "הזכות החלופית הנמכרת" –

(א) במכירה שחלות עליה הוראות סעיף 49כב(א)(1) – יחידת המגורים החלופית;
(ב) במכירה שחלות עליה הוראות סעיף 49כב(א)(2) – הזכות החלופית הבסיסית;
"מדד" – כהגדרתו בסעיף 47;

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

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

(5) בסעיף 49כז, אחרי "בסעיפים 49כב עד 49כו" יבוא "למעט בסעיפים 49כב(א), 49כב(ו) ו-49כב(ז)".

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

תיקון חוק מס ערך מוסף – מס' 58

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

"(ב1) במכירת יחידת מגורים חלופית, שחלות עליה הוראות סעיף 49כב2 לחוק מיסוי מקרקעין – יהיה המס בשיעור אפס."

תיקון חוק בתי משפט לעניינים מינהליים – מס' 119

12. בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000,⁶ בתוספת הראשונה, בפרט 10, בסופו יבוא:

"(ד) החלטה של מנהל הרשות להתחדשות עירונית לפי סעיף 2א לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006,⁷ וכן החלטה של שר המשפטים לפי סעיף 2ב לחוק האמור"

תיקון חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) – מס' 5

13. בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008⁸ (להלן – חוק חיזוק בתים משותפים) –

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

"חוק פינוי ובינוי" – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006⁹;

(2) בסעיף 5, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב1) לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א), אם אחד מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו לבעל הדירה שמתקיים בו האמור מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירת בעל הדירה או ככל שהן 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 (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017⁹;

"עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" – עסקה לפי תכנית החיזוק שנחתמה על ידי אחד מבעלי דירה בבית המשותף, שלא קדמה לה עסקה לפי תכנית החיזוק בין אותו יום ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף;

"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים⁹;

(2) אחרי סעיף 5א יבוא:

ב5. (א) בסעיף זה, "יום" – כהגדרתו בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017.

(ב) לפני חתימה על עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, יקיים היום כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור וימסור לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, והכול כאמור בסעיף 1א לחוק פינוי ובינוי.

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

"כינוס בעלי הדירות ומסירת מסמכים בקשר לעסקה

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

⁷ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

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

⁹ ס"ח התשע"ו, עמ' 616.

(ד) נחתמה עסקה לפי תכנית החיזוק, ימסור היזם 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), רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, להחליט על ביטולה, כל עוד לא חתמו על העסקה 40% מבעלי הדירות בבית המשותף; הוחלט על ביטול העסקה כאמור, תימסר על כך הודעה ליום בכתב, ולא יראו את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם.

(ו) על כינוס, מסמך עיקרי הצעה והודעה על חתימת עסקה ראשונה לפי הוראות סעיף זה, יחולו ההוראות לפי סעיף ו(ג) לחוק פינוי ובינוי, בשינויים המחוייבים¹⁰;

(3) בסעיף 6א(א), המילים "פיצויים", התשס"ו-2006 – יימחקו.

14. תיקון חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיוור מועדפים (הוראת שעה) – מס' 6
בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיוור מועדפים (הוראת שעה) – מס' 6
במקום "בחוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)".

15. תיקון חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016¹¹ –
(1) בסעיף 2, במקום ההגדרה "חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא:

"חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)" – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006¹²;

(2) בסעיף 14(ב) –

(א) בפסקה (3)(ב)(1), במקום "בחוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)";

(ב) בפסקה (4), במקום "חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)";

(3) בסעיף 18(ג), בהגדרה "עסקת פינוי ובינוי", במקום "בחוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)".

16. תיקון חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)
בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017¹² –
(1) בסעיף 1 –

(א) בהגדרה "בית משותף", "בעל דירה", "דירה" ו"רכוש משותף", במקום "בחוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)";

(ב) במקום ההגדרה "חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא:

"חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)" – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006¹²;

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

¹¹ ס"ח התשע"ו, עמ' 1234.

¹² ס"ח התשע"ז, עמ' 616.

