



רשומות

קובץ התקנות

2 במרץ 2025

11779

ב' באדר התשפ"ה

עמוד

תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תשלום בשל ביטול עסקת התחדשות עירונית).

1308 התשפ"ה-2025

תקנות פיננוי ובינוי (עידוד מיזמי פיננוי ובינוי) (תשלום בשל ביטול עסקת התחדשות עירונית), התשפ"ה-2025

בתוקף סמכותי לפי סעיף 1(ד) לחוק פיננוי ובינוי (עידוד מיזמי פיננוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן – חוק פיננוי ובינוי), ובהתאם לסעיף 15 לחוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן – חוק החיזוק), ובהסכמת שר הבינוי והשיכון, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה – הגדרות
"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;¹
"חוק התוכנית הכלכלית" – חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021;²
"היום הקובע" – יום תחילתן של תקנות אלה;
"מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;
"מתחם במסלול רשויות" – מתחם פיננוי ובינוי שהוכרו לפי סעיף 14(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;
"עסקה לפי תוכנית החיזוק" ו"עסקה ראשונה לפי תוכנית החיזוק" – כהגדרתן בחוק החיזוק;
"עסקה ראשונה בבית המשותף" – עסקת פיננוי ובינוי ראשונה או עסקה ראשונה לפי תוכנית החיזוק, לפי העניין;
"עסקת התחדשות עירונית" – עסקת פיננוי ובינוי או עסקה לפי תוכנית החיזוק.
2. (א) בוטלה עסקת התחדשות עירונית לפי הוראות סעיף 1(ד) לחוק פיננוי ובינוי או לפי הוראות סעיף 15 לחוק החיזוק, לפי העניין, יהיה היזום זכאי בשל כך לתשלום לפי סוג העסקה, סיבת הביטול ושאר התנאים כמפורט בתוספת, ובכפוף לתקנה 3; בוטלה עסקה כאמור לפי יותר מסיבת ביטול אחת כאמור בתוספת, תהיה הזכאות לתשלום לפי הסכום הנמוך שבהם.
(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), בוטלה עסקת פיננוי ובינוי במתחם במסלול רשויות, שהוכרו לפני שנחתמה עסקה ראשונה בבית המשותף במתחם האמור, יהיה היזום זכאי לתשלום בגובה מחצית הסכומים הנקובים בתוספת.
3. נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969,³ לטובת יזום, על זכויותיו של בעל דירה בשל עסקת התחדשות עירונית, יהיה היזום זכאי לתשלום לפי תקנות אלה בשל ביטול העסקה בכפוף למחיקת הערת האזהרה לפי סעיף 132 לחוק האמור.
4. לסכומים שבתוספת ייוסף מס ערך מוסף לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1965.⁴ מס ערך מוסף

¹ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.
² ס"ח התשס"ח, עמ' 154.
³ ס"ח התשע"ו, עמ' 1234.
⁴ ס"ח התשפ"ב, עמ' 200.
⁵ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.
⁶ ס"ח התשל"ו, עמ' 52.

5. הסכומים שבתוספת יהיו צמודים למדד הידוע ביום הקובע עד מועד התשלום בפועל הצמדה למדד ויעוגלו לשקל הקרוב; סכום של חמישים אגורות או יותר – יעוגל כלפי מעלה.
6. תקנות אלה יחולו על כל ביטול של עסקת התחדשות עירונית, אף אם בוטלה לפני תחולה היום הקובע ובלבד שטרם שולם תשלום ליום בשל הביטול כאמור.

תוספת

(תקנות 2, 4 ו-5)

סוג העסקה	סיבת הביטול	סעיף החוק שמכוחו בוטלה העסקה	סכום לתשלום בשקלים חדשים בעד כל דירה שהעסקה לגביה בוטלה
1. עסקת פינוי ובינוי	(1) היזום התקשר עם בעלים של דירה אחת בלבד בבית משותף	וד(א)1 ו-(ב) לחוק פינוי ובינוי	בלא תשלום
	(2) היזום לא התקשר עם בעלים של חמישית לפחות מהדירות בבית המשותף שבו 34 דירות לכל היותר או שהיזום לא התקשר עם בעלים של 7 דירות לכל הפחות בבית משותף שבו למעלה מ-34 דירות		בלא תשלום
	(3) היזום לא התקשר עם בעלים של מחצית לפחות מהדירות בבית המשותף		5,000
	(4) היזום לא התקשר עם בעלים של שלוש חמישיות לפחות מהדירות בבית המשותף		7,000
	(5) היזום לא התקשר עם בעלים של שני שלישים לפחות מהדירות בבית המשותף	סעיף 43 לחוק התוכנית הכלכלית	7,000
	(6) היזום לא הגיש תוכנית מפורטת לפינוי ובינוי	וד(א)2 ו-(ב) לחוק פינוי ובינוי	10,000

סוג העסקה	סיבת הביטול	סעיף החוק שמכוחו בוטלה העסקה	סכום לתשלום בשקלים חדשים בעד כל דירה שהעסקה לגביה בוטלה
2. עסקה לפי תוכנית החיזוק	(1) היזום התקשר עם בעלים של דירה אחת בלבד בבית משותף שבו 3 דירות או יותר	סעיף 5ג(א)(1) לחוק החיזוק	בלא תשלום
	(2) היזום לא התקשר עם בעלים של שליש לפחות מהדירות בבית המשותף שבו 20 דירות לכל היותר או שהיזום לא התקשר עם בעלים של 7 דירות לכל הפחות בבית משותף שבו למעלה מ-20 דירות		בלא תשלום
	(3) היזום לא התקשר עם בעלים של מחצית מהדירות לפחות בבית המשותף		500
	(4) היזום לא התקשר עם בעלי הדירות בשיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק החיזוק, או עם בעלי הדירות המהווים רוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין	סעיף 5ג(א)(1) לחוק החיזוק או סעיף 43 לחוק התוכנית הכלכלית	700
	(5) לא נקלטה בקשה להיתר בנייה במוסד התכנון המוסמך	סעיף 5ג(א)(2) לחוק החיזוק	1,800

כ"ח בשבט התשפ"ה (26 בפברואר 2025)
(חמ 6773-3)

יריב לויין
שר המשפטים