# דיני מתווכים במקרקעין

## חלק ראשון - חקיקה

בעריכת: **דרור וינוגרד, עו"ד**

מעודכן ליום 1.7.2015

**אסור להכניס ספר זה לבחינה**

**ספר החקיקה יחולק לנבחנים בעת הבחינה**

**על ידי רשמת המתווכים**

הוצאת הלכות בע"מ

www.halachot.co.il

# גם אחרי הבחינה - חשוב להשאר מעודכן

## לראשונה בישראל

ספר אלקטרוני המביא את

**החקיקה המקצועית שמעניינת אתכם**

לקצה האצבעות **בטלפון החכם או בטאבלט שלכם**

דיניק אי.טי

- קבצי חקיקה **לפי נושאים**
- **מתעדכנים** בקביעות
- אין צורך להיות במצב מקוון (On-Line)
- **תצוגה מותאמת** לנוחות המשתמש (שינוי גודל האותיות, הרקע, צורת הדפדוף ועוד)
- **ניווט קל ונוח** במסמך
- אפשרויות חיפוש
- ניתן להשאיר **סימניות והערות** במסמך

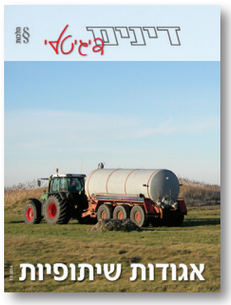
ועוד עשרות ספרים וקבצי חקיקה נוספים

באתר הוצאת הלכות www.halachot.co.il

מעודכן • זול • נוח

**מעל 60 קבצי חקיקה וספרים נוספים כבר באתר**

אלה לא עוד קבצי pdf שניתן להציג גם בטלפון או בטאבלט.
אלה **ספרים אלקטרוניים** בפורמט **epub3** שהוא התקן
הבינלאומי המתקדם ביותר כיום לספרים אלקטרוניים.



- ניתן לרכוש רק את החקיקה בנושא המענין אתכם
- ניתן לעיין בתוכן הספר לפני הרכישה
- רכישת הספר כוללת **עדכונים למשך שנה**

## רוצים להתנסות ללא התחייבות ובחינם?

היכנסו לאתר שלנו בכתובת www.halachot.co.il
והורידו **בחינם** את הקובץ **"חוקי היסוד"**

הכנסו לאתר המחודש שלנו לדף ה"**מדריכים**"
ותמצאו שם תשובות לכל השאלות.
בכל שאלה נוספת אל תהססו לפנות אלינו

## תוכן עניינים


חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 ..... 1

תקנות המתווכים במקרקעין, התשנ"ז-1997 ..... 12

תקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז-1997 ..... 15

תקנות המתווכים במקרקעין (נושאי בחינה), התשנ"ז-1997 ..... 16

תקנות המתווכים במקרקעין (פעולות שיווק), התשס"ה-2004 ..... 19

חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 (סעיפים נבחרים) ..... 20

תקנות הגנת הצרכן (האותיות בחוזה אחיד ובתנאי הכלול במידע אחר המיועד לצרכן), התשנ"ה-1995 ..... 29

חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (סעיפים נבחרים) ..... 30

חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 ..... 35

חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982 (סעיפים נבחרים) ..... 38

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (סעיפים נבחרים) ..... 40

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 ..... 65

חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ..... 68

צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 ..... 74

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ..... 89

חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (סעיפים נבחרים) ..... 97

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (סעיפים נבחרים) ..... 109

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ..... 146

חוק העונשין, התשל"ז-1977 (סעיפים נבחרים) ..... 160

חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 (סעיפים נבחרים) ..... 164

צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013 ..... 169

חוק-יסוד: מקרקעי ישראל ..... 203

חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ..... 204

חוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 (סעיפים נבחרים) ..... 207

תקנות ההוצאה לפועל, התש"ם-1979 (סעיפים נבחרים) ..... 210

חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001 (סעיפים נבחרים) ..... 215

חוק הירושה, התשכ"ה-1965 (סעיפים נבחרים) ..... 216



הוצאת הלכות בע"מ

## תוכן עניינים מפורט


**חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 ..... 1**

**תקנות המתווכים במקרקעין, התשנ"ז-1997 ..... 12**

פרק א': כללי ..... 12

פרק ב': סדרי הבחינה ..... 12

פרק ג': רשיון ואגרות ..... 13

**תקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז-1997 ..... 15**

**תקנות המתווכים במקרקעין (נושאי בחינה), התשנ"ז-1997 ..... 16**

**תקנות המתווכים במקרקעין (פעולות שיווק), התשס"ה-2004 ..... 19**

**חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ..... 20**

פרק א': פרשנות ..... 21

פרק ב': הטעיה וניצול מצוקה ..... 21

פרק ו': עונשין ותרופות ..... 24

**תקנות הגנת הצרכן (האותיות בחוזה אחיד ובתנאי הכלול במידע אחר המיועד לצרכן), התשנ"ה-1995 ..... 29**

**חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ..... 30**

פרק א': כריתת החוזה ..... 30

פרק ב': ביטול החוזה בשל פגם בכריתתו ..... 31

פרק ג': צורת החוזה ותכנו ..... 32

פרק ה': קיום החוזה ..... 32

**חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 ..... 35**

פרק א': הוראות כלליות ..... 35

פרק ב': התרופות ..... 35

סימן א': אכיפת החוזה ..... 35

סימן ב': ביטול החוזה ..... 35

סימן ג': פיצויים ..... 36

פרק ג': שונות ..... 37

**חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982 ..... 38**

פרק א': הוראות יסוד ..... 38

**חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ..... 40**

פרק א': פרשנות ..... 40

פרק ב': עיסקאות ורישומן ..... 41

פרק ג': בעלות והחזקה ..... 41

סימן א': תחום הבעלות ..... 41

סימן ב': הגנת הבעלות וההחזקה ..... 42

פרק ה': שיתוף במקרקעין ..... 42

סימן א': יחסי השיתוף ..... 42

סימן ב': פירוק השיתוף ..... 43

סימן ג': בנייה ונטיעה במקרקעין משותפים ..... 44

סימן ד': מחוברים שבמיצר ..... 45
פרק ו': בתים משותפים ..... 45
סימן א': הוראות כלליות ..... 45
סימן ב': דירות ורכוש משותף ..... 45
סימן ג': ניהול הבית המשותף ..... 50
סימן ג'1: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה ..... 51
סימן ד': יישוב סכסוכים בין בעלי הדירות ..... 52
פרק ז': זכויות במקרקעי הזולת ..... 53
סימן א': שכירות ..... 53
סימן ב': משכנתה ..... 54
סימן ג': זיקת הנאה ..... 54
סימן ד': זכות קדימה ..... 55
פרק ט': המרשם ..... 56
סימן א': הוראות כלליות ..... 56
סימן ב': הערות ..... 57
סימן ד': רישום בתים משותפים וביטולו ..... 58
התוספת ..... 60
תוספת שניה ..... 62
**חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 ..... 65**
**חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ..... 68**
**צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 ..... 74**
נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות ..... 87
**חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ..... 89**
**חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 ..... 97**
פרק א': פרשנות ..... 97
פרק ב': תחולה ..... 98
פרק א': דיירים לפי חוק ..... 99
פרק א': הזכות לדמי מפתח וחלוקתם ..... 103
פרק ב': נוהל וסדרי דין לענין דמי מפתח ..... 104
סימן א': הדייר היוצא מציע דייר במקומו ..... 104
סימן ב': תביעת פינוי ובקשת רשות ..... 106
סימן ג': הדייר היוצא אינו מציע דייר במקומו ..... 107
סימן ד': אחריות אזרחית ופלילית ..... 107
**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ..... 109**
פרק א': פרשנות ..... 109
פרק ב': מוסדות תכנון ..... 113
סימן א': המועצה הארצית ..... 113
סימן ב': ועדה מחוזית ..... 115
סימן ב'1: ועדת ערר ..... 118

סימן ג: ועדה מקומית ..... 120
פרק ג': תכניות ..... 126
סימן א': תכנית מיתאר ארצית ..... 126
סימן ב': תכנית מיתאר מחוזית ..... 127
סימן ג': תכנית מיתאר מקומית ..... 128
סימן ד': תכנית מפורטת ..... 138
סימן ה': תכנית מיוחדת ..... 139
פרק ז': שימוש חורג ..... 140
פרק ח': הפקעות ..... 141
פרק ח'1: היטל השבחה ..... 143
פרק ט': פיצויים ..... 143
**חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ..... 146**
פרק ראשון: פרשנות ..... 147
פרק שני: הטלת המס ..... 149
פרק שלישי: שווי המכירה והרכישה ..... 156
פרק רביעי: ניכויים ..... 157
פרק חמישי: סכום המס ..... 158
פרק חמישי 1: פטור לדירת מגורים מזכה ..... 158
פרק ששי: פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום ..... 159
**חוק העונשין, התשל"ז-1977 ..... 160**
סימן ז': הונאה ..... 162
**חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ..... 164**
פרק א' - רישוי עסקים ..... 164
**צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013 ..... 169**
**חוק-יסוד: מקרקעי ישראל ..... 203**
**חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ..... 204**
**חוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 ..... 207**
פרק ה': כינוס נכסים ..... 208
**תקנות ההוצאה לפועל, התש"ם-1979 ..... 210**
פרק ד': עיקול מקרקעין ומכירתם ..... 210
פרק ו': כינוס נכסים ..... 212
פרק ח': מימוש משכנתה ..... 214
**חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001 ..... 215**
פרק חמישי: העיסוק בשמאות מקרקעין ..... 215
**חוק הירושה, התשכ"ה-1965 ..... 216**
פרק ששי: הנהלת העזבון וחלוקתו ..... 216
סימן א': שמירת העזבון ..... 216
סימן ב': מנהל עזבון ..... 216
סימן ג': ניהול העזבון על ידי מנהל עזבון ..... 218

# חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 [1]

**הגדרות** (תיקון התשע"ב)

1. בחוק זה -

"תיווך במקרקעין" - הפגשה בתמורה בין שני צדדים או יותר, לשם התקשרותם בעיסקה בזכות במקרקעין;

"מקרקעין" - כהגדרתם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"זכות במקרקעין" - כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בין אם היא רשומה ובין אם לאו, בין מכוח חוזה ובין מכוח חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, וכן זכות באיגוד מקרקעין, כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;

"לקוח" - צד להסכם עם מתווך במקרקעין לקבלת שירותיו, בין אם הוא משלם דמי תיווך ובין אם לאו;

"השר" - שר המשפטים;

"ועדת הכלכלה" - ועדת הכלכלה של הכנסת;

"הרשם" - מי שנתמנה כאמור בסעיף 3.

**איסור עיסוק ללא רשיון** (תיקון התשע"ב)

2. (א) לא יעסוק אדם בתיווך במקרקעין, אלא אם כן הוא בעל רשיון בתוקף ובהתאם להוראות חוק זה.

(ב) לא יפרסם אדם ברבים הודעה כי הוא מתווך במקרקעין, לא יציג עצמו כמתווך במקרקעין ולא ישתמש בכל תואר או כינוי העשויים ליצור רושם שהוא מתווך במקרקעין בישראל, אלא אם כן הוא בעל רשיון בתוקף לפי חוק זה.

(ג) האמור בחוק זה לא יחול על מי שמפרסם בטלויזיה, ברדיו, בעיתון או בכל דרך אחרת מידע ופרטים על מעונינים בביצוע עסקאות בזכויות במקרקעין, ובלבד שאינו מציג עצמו כמתווך במקרקעין.

**רשם**

3. (א) השר ימנה רשם שתפקידיו:

(1) ליתן רשיונות לתיווך במקרקעין למי שעומד בתנאים לקבלת רשיון לפי חוק זה;

(2) לנהל פנקס של בעלי רשיונות לתיווך במקרקעין.

(ב) הודעה על מינוי הרשם תפורסם ברשומות.

**ועדה מייעצת** (תיקון התשע"ב)

4. (א) השר ימנה ועדה מייעצת שתפקידה לייעץ לרשם בכל הנוגע לתוכן הבחינה לקראת קבלת רשיון תיווך במקרקעין כאמור בסעיף 5, ובכל ענין אחר שהרשם ימצא לנכון להתייעץ עמה.

(ב) בועדה יהיו שלושה חברים לפחות ובהם מתווך במקרקעין, נציג צרכנים, ועורך דין נציג לשכת עורכי הדין בישראל.

(ג) לא ימונה לחבר הוועדה המייעצת מי שהורשע בעבירה פלילית או בעבירת משמעת שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי להיות חבר ועדה או מי שבית המשפט קבע לגביו שעבר עבירה כאמור.

---

1. ס"ח 1560, התשנ"ו (8.2.1996), עמ' 70.

תיקונים: ס"ח 1597, התשנ"ו (29.7.1996), עמ' 374;
ס"ח 1651, התשנ"ח (5.2.1998), עמ' 118;
ס"ח 1849, התשס"ב (13.6.2002), עמ' 426;
ס"ח 1941, התשס"ד (9.6.2004), עמ' 389 (ראו הוראות מעבר ותחילה בסעיפים 5-3 לתיקון);
ס"ח 2020, התשס"ה (8.8.2005), עמ' 745;
ס"ח 2057, התשס"ו (15.6.2006), עמ' 322;
ס"ח 2378, התשע"ב (7.8.2012), עמ' 654. הצ"ח - ממשלה 471, התש"ע, עמ' 130.

(ד) השר ימנה את יושב ראש הוועדה המייעצת מבין חברי הוועדה.

(ה) תקופת כהונה של חבר הוועדה המייעצת היא שלוש שנים מיום מינויו, והשר רשאי למנותו לתקופת כהונה אחת נוספת וכן לשוב ולמנותו לאחר הפסקה של שלוש שנים רצופות לפחות.

(ו) חבר הוועדה המייעצת יחדל לכהן לפני תום תקופת כהונתו באחת מאלה:

(1) התפטר במסירת כתב התפטרות לשר;

(2) הורשע בעבירה פלילית או בעבירת משמעת שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי להיות חבר ועדה או שבית המשפט קבע לגביו שעבר עבירה כאמור.

(ז) השר רשאי, בהודעה בכתב, להעביר את חבר הוועדה המייעצת מכהונתו באחת מאלה:

(1) נבצר ממנו דרך קבע למלא את תפקידו;

(2) הוא נעדר, בלא סיבה סבירה, משלוש ישיבות רצופות של הוועדה או מיותר משליש מהישיבות שקיימה הוועדה בשנה אחת ולא פחות משלוש ישיבות;

(3) התקיימו בו נסיבות הפוסלות אדם, לפי דין, מלכהן כחבר הוועדה.

(ח) התפטר חבר הוועדה המייעצת מתפקידו או שחדל מסיבה אחרת להיות חבר הוועדה לפני תום תקופת כהונתו, ימנה השר חבר אחר במקומו בהתאם להוראות סעיף זה.

**ניגוד עניינים של חבר הוועדה המייעצת** (תיקון התשע"ב)

4א. (א) לא ימונה לחבר הוועדה המייעצת מי שעלול להימצא, במישרין או בעקיפין, באופן תדיר, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחבר הוועדה לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו.

(ב) התברר לחבר הוועדה המייעצת כי נושא הנדון בישיבה של הוועדה או שהוא נדרש לטפל בו במסגרת תפקידו כחבר ועדה, עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחבר הוועדה המייעצת לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו, יודיע על כך בכתב ליושב ראש הוועדה; לא התאפשר לחבר הוועדה המייעצת להודיע כאמור, יודיע ליושב ראש הוועדה בעל פה, ובלבד שישלח לו הודעה בכתב כאמור מיד לאחר שהתאפשר הדבר.

(ג) חבר הוועדה המייעצת יימנע מהשתתפות בדיון שמקיימת הוועדה ומהצבעה באותו נושא כאמור בסעיף קטן (ב) ולא יטפל במסגרת מילוי תפקידו בוועדה בנושא כאמור.

(ד) בסעיף זה –

"עניין אישי" – לרבות עניין אישי של קרובו או של גוף שהוא או קרוב שלו הם בעלי שליטה בו;

"קרוב" – בן זוג, הורה, הורה הורה, אח או אחות, צאצא, צאצא של בן זוג ובני זוגם של כל אחד מאלה או אדם אחר הסמוך על שולחנו של חבר הוועדה, וכן שותף, מעביד או עובד של חבר כאמור;

"בעל שליטה" – אחד מאלה: מנהל או עובד אחראי בגוף, וכל מי שיש לו חלק העולה על 5% בהון או בזכות לקבל רווחים של אותו גוף.

**תנאים לקבלת רשיון** (תיקונים: התשס"ה, התשע"ב)

5.[1] (א) מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים להלן, רשאי לקבל רשיון של מתווך במקרקעין:

(1) הוא אזרח או תושב של מדינת ישראל או שהוא תושב חוץ שניתן לו היתר כדין לעבוד בישראל;

(2) מלאו לו 18 שנים;

(3) הוא אינו פושט רגל;

(4) הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה ונסיבותיה אין הוא ראוי לשמש מתווך במקרקעין;

(5) אם הוא נידון לעונש מאסר בפועל, הוא סיים לשאת את עונשו שישה חודשים לפחות לפני הגשת הבקשה לרישיון;

(6) הוא עמד בהצלחה בבחינה לקראת קבלת רשיון תיווך במקרקעין (להלן - הבחינה).

(ב) מי שקיבל רשיון לפי חוק זה, וחדלו להתקיים לגביו התנאים הקבועים בפסקאות (1) או (3), שבסעיף קטן (א), רשאי הרשם, לאחר שניתנה הזדמנות לאותו אדם להשמיע את טענותיו בפניו, ולאחר שנועץ בועדה המייעצת, לבטל את רשיונו לעסוק בתיווך במקרקעין.

1. הוראות סעיף 5 לחוק כפי שתוקנו בתיקון התשע"ב, לא יחולו על מי שהגיש בקשה לקבלת רישיון תיווך במקרקעין לפני יום 7.8.12. תקנות ראשונות לפי סעיף 5(ד) לחוק יובאו לאישור ועדת הכלכלה של הכנסת בתוך 18 חודשים מיום 7.8.12; לא הובאו תקנות כאמור עד אותו מועד, רשאי שר המשפטים לדחות, בצו, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, את המועד האמור בשישה חודשים נוספים.

(ב1) על אף האמור בסעיף קטן (א), הרשם רשאי, לאחר שנועץ בוועדה המייעצת ולאחר שנתן למבקש הרישיון הזדמנות להשמיע את טענותיו לפניו, שלא לתת רישיון למבקש אם מצא על פי עובדות אחרות שנודעו לו שהמבקש אינו ראוי לשמש מתווך במקרקעין.

(ג) סירב הרשם ליתן למבקש רישיון או ביטל את רישיונו יודיע לו את נימוקיו בכתב, ואם סירב ליתן רישיון בשל תנאי כאמור בסעיף קטן (א)(4) – ייתן לאותו אדם הזדמנות להשמיע את טענותיו לפניו.

(ד) השר, באישור ועדת הכלכלה, יקבע הוראות לעניין פרסום בדבר ביטול רישיונות לפי סעיף קטן (ב); קבע השר הוראות כאמור לעניין פרסום באינטרנט של פרטי מתווכים במקרקעין שרישיונם בוטל, יקבע בהן את תקופת הפרסום ואת הדרכים כדי למנוע, ככל האפשר, את העיון בפרטים כאמור בתום תקופת הפרסום.

**הבחינה** (תיקון התשע"ב)

6. (א) השר יקבע, לאחר התייעצות עם הרשם והוועדה המייעצת, את נושאיה של הבחינה ואת סדריה; בבחינה ייכללו בין השאר התחומים הבאים: דיני חוזים, דיני מקרקעין, דיני תכנון ובניה, דיני מיסוי מקרקעין וסימנים ו' ו-ז' לפרק י"א לחוק העונשין, התשל"ז-1977; הבחינה תיערך לפחות פעמיים בשנה.

(ב) מועמד שנכשל בבחינה רשאי לשוב ולהיבחן.

(תיקון התשס"ה)

7. (בוטל).

**חובת הגינות וזהירות**

8. (א) מתווך במקרקעין יפעל בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור ללקוחו כל מידע שיש בידו בענין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.

(ב) במילוי תפקידו יפעל מתווך במקרקעין במיומנות ובסבירות וינקוט אמצעים הראויים בנסיבות הענין, לקבלת מידע מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.

**דרישה להזמנה בכתב** (תיקונים: התשס"ד, התשע"ב)

9. (א) מתווך במקרקעין לא יהא זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, שבה נכללו כל הפרטים שקבע השר, באישור ועדת הכלכלה.

(ב) מתווך במקרקעין רשאי להסכים עם לקוח בדבר מתן עסקה מסויימת לטיפולו הבלעדי (להלן - בלעדיות), ובלבד שמתן הבלעדיות ותקופתה -

(1) יאושרו בחתימת הלקוח על גבי מסמך נפרד;

(2) שבמהלך תקופת הבלעדיות יבצע המתווך פעולות שמטרתן תיווך במקרקעין (בחוק זה - פעולות שיווק).

(ב1) ניתנה למתווך במקרקעין בלעדיות לענין מקרקעין המוצעים למכירה על ידי מוכר שלא במהלך עסקיו, יחולו, נוסף על הוראות סעיף קטן (ב), גם הוראות אלה:

(1) תקופת הבלעדיות, למעט לענין דירה, לא תעלה על שנה אחת מהיום שבו חתם הלקוח על ההזמנה (בסעיף זה - יום ההזמנה); לא קבעו הצדדים במסמך האמור בסעיף קטן (ב)(1) את משך תקופת הבלעדיות, תסתיים הבלעדיות בתום תשעה חודשים מיום ההזמנה;

(2) תקופת הבלעדיות לענין דירה לא תעלה על שישה חודשים מיום ההזמנה.

(ב2) תקופת הבלעדיות תסתיים בתום שליש מתקופת הבלעדיות כאמור בסעיף קטן (ב1), לפי הענין, אם המתווך במקרקעין לא ביצע, עד לאותו מועד, את פעולות השיווק שנקבעו לפי סעיף קטן (ד).

(ג) ניתנה למתווך במקרקעין בלעדיות כאמור בסעיף קטן (ב) לענין דירה, ולא נקבעה בה תקופת הבלעדיות, תסתיים תקופת הבלעדיות לאותו מתווך בתום 30 ימים מן היום שבו חתם הלקוח על ההזמנה. בסעיף קטן זה, "דירה" - חדר, מבנה או מערכת חדרים שנועדו למגורים או המשמשים בפועל למגורים, ולרבות חדר, מבנה או מערכת חדרים כאמור שיוקמו או ייבנו בעתיד.

(ד) השר, באישור ועדת הכלכלה, רשאי לקבוע פעולות לשיווק כאמור בסעיף קטן (ב), שמתווך במקרקעין יהיה חייב בביצוען, כולן או חלקן, בתקופת הבלעדיות.

**גילוי ענין אישי** (תיקון התשע"ב)

10. מתווך במקרקעין לא יתווך בעסקת מקרקעין אם יש לו ענין אישי במקרקעין או בעסקה, אלא אם כן גילה ללקוחו את ענינו האישי כאמור וקיבל את הסכמת הלקוח לכך בכתב. בסעיף זה, "עניין אישי" – לרבות עניין אישי של קרובו של המתווך במקרקעין או של גוף שהמתווך או קרובו הם בעלי שליטה בו; לעניין זה, "בעל שליטה" ו"קרוב" – כהגדרתם בסעיף 4א(ד), בשינויים המחויבים.

**איסור גילוי ידיעה**

11. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 8 ו-10, מתווך במקרקעין או המועסק על ידיו לא יגלה לאיש, שלא בהסכמת הלקוח, כל ידיעה שהובאה לידיעתו על ידי הלקוח או מטעמו, זולת אם הוא חייב לגלותה לפי כל דין.

**איסור פעולות משפטיות**

12. מתווך במקרקעין לא יערוך ולא יסייע לערוך מסמכים בעלי אופי משפטי הנוגעים לעסקה במקרקעין ולא ייצג לקוח במשא-ומתן משפטי לקראת עריכת מסמך כזה; מתווך המפר הוראת סעיף זה לא יהיה זכאי לדמי תיווך. הוראה זו אינה באה לפגוע בחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961.

**איסור העסקה** (תיקון התשע"ב)

13. אדם לא יעסיק אדם אחר בתיווך במקרקעין אלא אם כן המועסק הוא בעל רשיון בתוקף לפי חוק זה; סעיף זה לא יחול לגבי העסקת אדם בתפקיד מינהלתי.

**דמי תיווך** (תיקונים: התשס"ד, התשע"ב)

14. (א) מתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוח אם נתקיימו כל אלה:

(1) הוא היה בעל רשיון בתוקף לפי חוק זה בעת שעסק בתיווך או שחל עליו, באותה עת, פטור זמני בהתאם לאמור בסעיף 20;

(2) הוא מילא אחר הוראות סעיף 9;

(3) הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.

(ב) מתווך במקרקעין שביצע בתקופת הבלעדיות את פעולות השיווק שנקבעו לפי סעיף 9(ד) - חזקה שהיה הגורם היעיל כאמור בסעיף קטן (א)(3) לגבי עסקה שנכרתה בתקופת הבלעדיות.

**עבירות משמעת** (תיקון התשע"ב)

14א.[1] מתווך במקרקעין שעשה אחד מאלה, עבר עבירת משמעת:

(1) התנהג בדרך שאינה הולמת את עיסוקו;

(2) עבר על הוראה מהוראות סעיפים 8 ו־10 עד 12;

(3) עבר על כלל מהכללים שקבע השר לפי סעיף 14כט או על הוראות כל דין אחר המטיל חובה או איסור על מתווך במקרקעין;

(4) השיג את רישיונו במצג שווא;

(5) הורשע בפסק דין סופי, בין בישראל ובין מחוץ לישראל, בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לעסוק בתיווך במקרקעין;

(6) גילה חוסר אחריות או רשלנות חמורה, במהלך עיסוקו בתיווך במקרקעין.

**ועדת משמעת** (תיקון התשע"ב)

14ב.[2] (א) השר ימנה ועדת משמעת, שתפקידה לדון ולהחליט בעבירות משמעת (בחוק זה – ועדת המשמעת).

(ב) ועדת המשמעת תהיה בת שלושה חברים והם:

(1) מי שכשיר להתמנות שופט בית משפט שלום, והוא יהיה היושב ראש;

(2) מתווך במקרקעין בעל ותק של חמש שנים לפחות;

(3) עובד המדינה שהוא עורך דין בעל מומחיות בתחום המקרקעין.

(ג) חברי ועדת המשמעת האמורים בפסקאות (2) ו־(3) של סעיף קטן (ב), ימונו בהתייעצות עם הרשם והוועדה המייעצת.

1. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
2. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.

(ד) לא ימונה חבר הוועדה המייעצת לחבר ועדת המשמעת, בטרם חלפה שנה מתום כהונתו כחבר הוועדה המייעצת.

(ה) השר ימנה ממלאי מקום לחברי ועדת המשמעת לפי הוראות סעיף זה.

**סייגים למינוי של חבר ועדת משמעת** (תיקון התשע"ב)

14ג.[1] לא ימונה לחבר ועדת המשמעת מי שמתקיים בו אחד מאלה:

(1) הוא הורשע בפסק דין סופי בעבירה פלילית או בעבירת משמעת, שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לשמש חבר בוועדת המשמעת או שבית המשפט קבע לגביו שעבר עבירה כאמור;

(2) הוגשו נגדו כתב אישום או קובלנה בשל עבירה כאמור בפסקה (1), וטרם ניתן פסק דין סופי בעניין;

(3) הוא עלול להימצא, במישרין או בעקיפין, באופן תדיר, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחבר ועדת המשמעת לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו; לעניין זה, "עניין אישי" – כהגדרתו בסעיף 4א(ד).

**פסילת חבר ועדת המשמעת** (תיקון התשע"ב)

14ד.[2] (א) תובע או נקבל רשאים לבקש כי חבר ועדת המשמעת יפסול את עצמו מלישב בדין אם קיימות נסיבות שיש בהן כדי ליצור חשש ממשי למשוא פנים בבירור הקובלנה.

(ב) לא תישמע בקשה כאמור בסעיף קטן (א) אלא בתחילת הדיון, או מיד לאחר שנודעו לתובע או לנקבל הנסיבות שיש בהן כדי ליצור חשש ממשי למשוא פנים כאמור באותו סעיף קטן.

(ג) נטענה טענת פסלות נגד חבר ועדת המשמעת, תחליט בה ועדת המשמעת לאלתר ולפני שתיתן כל החלטה אחרת.

(ד) על החלטת ועדת המשמעת בעניין פסלות חבר הוועדה, רשאים תובע או נקבל לערער לפני בית המשפט המחוזי בתוך 30 ימים מיום המצאת ההחלטה.

(ה) נמנע מחבר ועדת המשמעת להמשיך להשתתף בדיון בשל החלטה לפי סעיף קטן (ג), יחולו הוראות סעיף 14טז.

**תקופת כהונה** (תיקון התשע"ב)

14ה.[3] (א) חבר ועדת המשמעת יתמנה לתקופה של ארבע שנים, ורשאי השר לשוב ולמנותו לתקופת כהונה אחת נוספת, וכן, לאחר הפסקה של ארבע שנים רצופות לפחות, לשוב ולמנותו ללא יותר משתי תקופות כהונה נוספות רצופות כאמור.

(ב) הודעה על מינוי חברי ועדת המשמעת תפורסם ברשומות.

**הפסקת כהונה** (תיקון התשע"ב)

14ו.[4] (א) חבר ועדת המשמעת יחדל לכהן לפני תום תקופת כהונתו אם התפטר מחברותו בוועדת המשמעת במסירת כתב התפטרות לשר.

(ב) השר רשאי, בהודעה בכתב, להעביר את חבר ועדת המשמעת מכהונתו בהתקיים אחד מאלה:

(1) נבצר ממנו דרך קבע למלא את תפקידו;

(2) הוא חדל מלמלא אחר תנאי הכשירות לפי סעיף 14ב(ב), שמכוחם מונה לחבר ועדת המשמעת;

(3) התקיים בו האמור בסעיף 14ג(1) או (3);

(4) התקיימו בו נסיבות אחרות שבשלהן אין הוא ראוי לכהן כחבר ועדת המשמעת.

**סמכות לסיים דיון** (תיקון התשע"ב)

14ז.[5] חבר ועדת המשמעת שהחל בדיון ותקופת כהונתו כחבר ועדת המשמעת הסתיימה לפי הוראות סעיף 14ה או נפסקה לפי הוראות סעיף 14ו(א) או (ב)(2), יהיה מוסמך לסיים את הדיון שהחל בו בתוך שישה חודשים מיום שהסתיימה או נפסקה כהונתו, זולת אם ראה השר כי יש הצדקה לקיצור התקופה.

**השעיה מכהונה** (תיקון התשע"ב)

14ח.[6] השר רשאי, בהודעה בכתב, להשעות חבר ועדת המשמעת מכהונתו אם הוגש נגדו כתב אישום או קובלנה כאמור בסעיף 14ג(2) – עד למתן פסק דין סופי בעניין.

1. תחילת תוקפם של סעיפים 14א–14ל ביום 7.4.13.
2. תחילת תוקפם של סעיפים 14א–14ל ביום 7.4.13.
3. תחילת תוקפם של סעיפים 14א–14ל ביום 7.4.13.
4. תחילת תוקפם של סעיפים 14א–14ל ביום 7.4.13.
5. תחילת תוקפם של סעיפים 14א–14ל ביום 7.4.13.
6. תחילת תוקפם של סעיפים 14א–14ל ביום 7.4.13.

**אי־תלות** (תיקון התשע"ב)

14ט.[1] במילוי תפקידו אין על חבר ועדת המשמעת מרות זולת מרותו של הדין.

**גמול לחבר ועדת המשמעת שאינו עובד המדינה** (תיקון התשע"ב)

14י.[2] חבר ועדת המשמעת שאינו עובד המדינה יהיה זכאי לגמול בעד השתתפותו בדיוניה של ועדת המשמעת, בסכומים ולפי תנאים שקבע השר בהסכמת שר האוצר.

**תובע וחוקר ותפקידיהם** (תיקון התשע"ב)

14יא.[3] (א) התובע לפני ועדת המשמעת יהיה עורך דין שהיועץ המשפטי לממשלה הסמיכו לכך.

(ב) קובלנה נגד מתווך במקרקעין תוגש לוועדת המשמעת בידי תובע.

(ג) (1) תלונות על עבירות משמעת של מתווך במקרקעין יתבררו בידי תובע או בידי עובד המדינה שהוא משפטן והשר הסמיכו לכך (בחוק זה – חוקר), הכל כפי שיחליט התובע.

(2) חוקרים שמונו לפי פסקה (1) יפעלו לפי הנחיות התובע ויגישו לו את ממצאי בירורם ואת תוצאותיו.

(ד) לצורך ביצוע סמכויותיהם לפי סעיף זה יהיו לתובע ולחוקר הסמכויות לפי סעיף 2 לפקודת הפרוצדורה הפלילית (עדות), וסעיף 3 לפקודה האמורה יחול, בשינויים המחויבים, על חקירה שערך תובע או חוקר.

(ה) ראה תובע, בין על יסוד תלונה שהתבררה, בין על יסוד פסק דין שניתן על ידי בית משפט ובין בכל דרך אחרת, כי יש ראיות לכאורה שמתווך במקרקעין עבר עבירת משמעת, יגיש נגדו קובלנה לוועדת המשמעת, זולת אם סבר שאין בהגשתה עניין לציבור, ויודיע על הגשתה לנקבל.

**זכות עיון** (תיקון התשע"ב)

14יב.[4] (א) הוגשה קובלנה, רשאים הנקבל וסניגורו לעיין בכל זמן סביר בחומר הבירור שבידי התובע והנוגע לקובלנה ולהעתיקו.

(ב) נקבל רשאי לבקש מוועדת המשמעת להורות לתובע להתיר לו עיון בחומר שהוא, לטענתו, חומר בירור ולא הועמד לעיונו.

(ג) בקשה לפי סעיף קטן (ב) תידון לפני יושב ראש ועדת המשמעת בשבתו כדן יחיד.

(ד) בעת הדיון בבקשה יהיה יושב ראש ועדת המשמעת רשאי לעיין בחומר שבמחלוקת, אם ראה בכך צורך.

(ה) על החלטת יושב ראש ועדת המשמעת לפי סעיף קטן (ג) ניתן לערער בתוך 15 ימים לפני בית משפט מחוזי שידון בערעור בדן יחיד.

(ו) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות פרק ג' לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971, או כדי לאפשר עיון בחומר כאמור בסעיף קטן (א), שאי־גילויו מותר או שגילויו אסור לפי כל דין.

(ז) לא יגיש תובע לוועדת המשמעת כראיה חומר כאמור בסעיף קטן (א), אם לא ניתנה לנקבל או לסניגורו הזדמנות סבירה לעיין בו ולהעתיקו אלא אם כן הם ויתרו על כך בכתב, או חומר שאי־גילויו מותר או שגילויו אסור לפי כל דין.

**הדיון בוועדת המשמעת** (תיקון התשע"ב)

14יג.[5] (א) דיון משמעתי יתנהל בנוכחות התובע והנקבל, אך ועדת המשמעת רשאית לנהל דיון שלא בנוכחות הנקבל, באחד מאלה:

(1) סניגורו של הנקבל התייצב במקומו;

(2) הנקבל נעדר מהישיבה בלא סיבה מספקת, לאחר שהוזהר שאם ייעדר בלא סיבה מספקת תהיה הוועדה רשאית לדון בעניינו שלא בפניו.

(ב) (1) ועדת המשמעת תדון בדלתיים סגורות, אלא אם כן הורתה לקיים את הדיון, כולו או מקצתו, בפומבי; ביקש הנקבל כי הדיון יתקיים בפומבי, תקיימו ועדת המשמעת בפומבי, זולת אם הורתה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקיים את הדיון, כולו או מקצתו, בדלתיים סגורות.

(2) על אף האמור בפסקה (1), הדיון בעבירת משמעת כאמור בסעיף 14א(5) יתקיים בפומבי, אלא אם כן פסק הדין כאמור באותו סעיף, כולו או חלקו, נאסר לפרסום.

1. תחילת תוקפם של סעיפים 14א–14ל ביום 7.4.13.
2. תחילת תוקפם של סעיפים 14א–14ל ביום 7.4.13.
3. תחילת תוקפם של סעיפים 14א–14ל ביום 7.4.13.
4. תחילת תוקפם של סעיפים 14א–14ל ביום 7.4.13.
5. תחילת תוקפם של סעיפים 14א–14ל ביום 7.4.13.

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (ב)(1) –

(1) המתלונן זכאי להיות נוכח בדיון המתקיים בדלתיים סגורות בקובלנה שהוגשה על יסוד תלונתו, וכן זכאי הוא שאדם המלווה אותו, לפי בחירתו, יהיה נוכח עמו בדיון, אלא אם כן החליטה ועדת המשמעת, מטעמים מיוחדים שיירשמו, שלא לאפשר את נוכחותם בדיון, כולו או חלקו;

(2) ועדת המשמעת רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לאפשר לאדם אחר שאינו הקובל או הנקבל להיות נוכח בדיון.

(ד) על דיון בדלתיים סגורות ועל דיון בפומבי לפי סעיף זה, יחולו ההוראות לעניין איסור פרסום לפי סעיף 70 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, בשינויים המחויבים.

**זכות טיעון לנקבל** (תיקון התשע"ב)

14יד.[1] בדיון לפני ועדת המשמעת תינתן לנקבל הזדמנות להשמיע את טענותיו, להביא ראיות, להעיד עדים ולחקור כל עד שהתייצב לפני ועדת המשמעת.

**סדרי דין ודיני ראיות** (תיקון התשע"ב)

14טו.[2] (א) השר יקבע את סדרי הדין לפני ועדת המשמעת ובערעור לבית המשפט, לרבות הדרך להגשת הערעור; בעניין שלא נקבעה לגביו הוראה בתקנות כאמור, תפעל הוועדה בדרך הנראית לה כצודקת וכמועילה ביותר.

(ב) הסמכות להחליט בעניינים שבסדרי דין הנוגעים לקובלנה מסוימת נתונה ליושב ראש ועדת המשמעת, שעה שהוועדה אינה יושבת בדין.

(ג) ועדת המשמעת אינה כפופה לדיני הראיות, פרט לדינים בדבר ראיות חסויות, אלא אם כן קבע השר כי על ועדת המשמעת יחולו חלק מדיני הראיות כפי שיקבע.

(ד) הממצאים והמסקנות בהכרעת הדין שבפסק דין סופי במשפט פלילי המרשיע את הנקבל, יראו אותם כמוכחים בהליך משמעתי נגד אותו נקבל.

**מותב חסר** (תיקון התשע"ב)

14טז.[3] (א) נעדר חבר ועדת המשמעת שאינו יושב ראש הוועדה, מישיבה, יתקיים הדיון באותה ישיבה לפני חברי הוועדה הנוכחים, אם הסכימו לכך הצדדים, אלא אם כן החליט היושב ראש לדחות את הדיון.

(ב) דיון שנערך במותב חסר כאמור בסעיף קטן (א), לא יסתיים אלא לפני ועדת המשמעת בהרכבה המלא.

**מותב קטוע** (תיקון התשע"ב)

14יז.[4] (א) נבצר מחבר ועדת המשמעת שאינו יושב ראש הוועדה לסיים את הדיון, יצרף היושב ראש חבר אחר במקומו שמתקיימים בו אותם תנאי כשירות, אלא אם כן החליט, מטעמים שיירשמו ולאחר שנתן לבעלי הדין הזדמנות לטעון את טענותיהם, כי צירוף חבר אחר עלול לגרום לעיוות דין.

(ב) צורף חבר אחר כאמור בסעיף קטן (א), רשאית ועדת המשמעת להמשיך בדיון מן השלב שאליו הגיעה בהרכבה הקודם, אם סברה שלא ייגרם עיוות דין, לאחר שניתנה לבעלי הדין הזדמנות לטעון את טענותיהם; החליטה הוועדה להמשיך בדיון, רשאית היא לנהוג בראיות שגבתה בהרכבה הקודם כאילו גבתה אותן בעצמה או לחזור ולגבותן, כולן או חלקן.

(ג) על אף האמור בסעיף 14כב, נותרו שני חברים בוועדת המשמעת ונחלקו בדעותיהם, תכריע דעתו של יושב ראש הוועדה.

**סמכויות עזר של ועדת המשמעת** (תיקון התשע"ב)

14יח.[5] (א) ועדת המשמעת רשאית, ביוזמתה או לבקשת בעל דין –

(1) לזמן אדם לבוא לפניה כדי להעיד או להציג דבר;

(2) להזהיר או להשביע עד בהתאם לחוק לתיקון דיני הראיות (אזהרת עדים וביטול שבועה), התש"ם-1980;

(3) לבקש מבית המשפט המחוזי שבתחום שיפוטו יושבת הוועדה ליתן צו לפי סעיף 13 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971, לשם גביית עדות;

1. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
2. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
3. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
4. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
5. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.

(4) לפסוק דמי נסיעה ולינה ושכר בטלה לעדים שהוזמנו לפי סעיף זה, כמו לעד שהוזמן להעיד בבית משפט.

(ב) דרשה ועדת המשמעת מאדם להעיד או להציג דבר כאמור בסעיף קטן (א)(1) והוא סירב לעשות כן בלא הצדק המניח את דעת הוועדה, רשאית היא לצוות על הבאתו לפניה בזמן שתקבע בצו, ובלבד שהזהירה אותו כי בכוונתה לעשות כן; על צו הבאה לפי סעיף קטן זה יחולו ההוראות לפי סעיף 73א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, בשינויים המחויבים.

(ג) הסמכות להחליט בעניינים לפי סעיף זה הנוגעים לקובלנה מסוימת, נתונה ליושב ראש ועדת המשמעת, שעה שהוועדה אינה יושבת בדין.

**אמצעים משמעתיים** (תיקון התשע"ב)

14יט.[1] (א) מצאה ועדת המשמעת כי הנקבל עבר עבירת משמעת, רשאית היא לנקוט נגדו אחד או יותר מאמצעים אלה:

(1) התראה;

(2) נזיפה;

(3) קנס בסכום שלא יעלה על הסכום כאמור בסעיף 61(א)(1) לחוק העונשין, התשל"ז-1977;

(4) התליית הרישיון לתקופה קצובה שלא תעלה על שלוש שנים;

(5) ביטול הרישיון.

(ב) מי שרישיונו בוטל לפי הוראות סעיף קטן (א)(5), לא יגיש בקשה לרישיון לפני שעברו שבע שנים מיום ביטול הרישיון.

**אמצעי משמעת על־תנאי** (תיקון התשע"ב)

14כ.[2] (א) החליטה ועדת המשמעת לנקוט נגד נקבל אמצעי משמעת של קנס או התליית רישיון, רשאית היא להורות שאמצעי המשמעת האמור יהיה, כולו או חלקו, על־תנאי.

(ב) החליטה ועדת המשמעת כאמור בסעיף קטן (א), לא יופעל התנאי אלא אם כן עבר הנקבל, בתוך התקופה שנקבעה בהחלטת ועדת המשמעת, שלא תפחת משנה ולא תעלה על שלוש שנים (להלן – תקופת התנאי), אחת מעבירות המשמעת שנקבעו בהחלטה (בסעיף זה – עבירה נוספת), וועדת המשמעת מצאה, בתוך תקופת התנאי או לאחריה, שהנקבל עבר עבירה נוספת כאמור.

(ג) תקופת התנאי תימנה מיום מתן החלטת ועדת המשמעת בדבר נקיטת אמצעי משמעת על־תנאי נגד נקבל, אלא אם כן הורתה ועדת המשמעת אחרת.

(ד) החליטה ועדת המשמעת לנקוט נגד נקבל אמצעי משמעת בשל העבירה הנוספת, לא יינקט אמצעי משמעת על־תנאי.

(ה) מי שנקבע לגביו אמצעי משמעת על־תנאי, וועדת המשמעת החליטה לנקוט נגדו אמצעי משמעת בשל עבירה נוספת, תורה ועדת המשמעת על הפעלת אמצעי המשמעת על־תנאי, אלא אם כן החליטה להאריך את תקופת התנאי כאמור בסעיף קטן (ו); ועדת המשמעת רשאית להורות שהפעלת אמצעי המשמעת על־תנאי תהיה בכפוף לתוצאות הערעור על נקיטת אמצעי המשמעת בשל העבירה הנוספת.

(ו) החליטה ועדת המשמעת לנקוט נגד נקבל אמצעי משמעת בשל עבירה נוספת, רשאית היא, במקום להפעיל את אמצעי המשמעת על־תנאי, להאריך את תקופת התנאי או לחדשה לתקופה נוספת שלא תעלה על שנתיים; האריכה ועדת המשמעת את תקופת התנאי לתקופה נוספת לפני תום תקופת התנאי הראשונה, תחל תקופת התנאי הנוספת בתום תקופת התנאי הראשונה; חידשה ועדת המשמעת את תקופת התנאי לאחר שתמה תקופת התנאי הראשונה, תחל תקופת התנאי הנוספת מיום מתן ההחלטה, והכל אלא אם כן ועדת המשמעת הורתה אחרת.

**החלטות אחרות של ועדת המשמעת** (תיקון התשע"ב)

14כא.[3] ועדת המשמעת רשאית, נוסף על האמור בסעיפים 14יט ו־14כ –

(1) לחייב את הנקבל בתשלום הוצאות ההליכים למדינה או למתלונן בסכום שתורה ולא יעלה על סכום או שיעור שקבע השר, אם שוכנעה שניהל את ההגנה שלו באופן טרדני או קנטרני;

(2) לחייב את המתלונן בתשלום הוצאות ההליכים למדינה או לנקבל בסכום שתורה ולא יעלה על סכום או שיעור שקבע השר, אם זוכה הנקבל והוועדה מצאה שהתלונה הוגשה לשם קנטור או בלא יסוד;

(3) לחייב את המדינה בתשלום הוצאות ההגנה לנקבל, אם זוכה הנקבל והוועדה מצאה שלא היה יסוד להגשת הקובלנה או שהתקיימו נסיבות אחרות המצדיקות זאת.

1. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
2. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
3. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.

**ועדת משמעת שנחלקו בה הדעות** (תיקון התשע"ב)

14כב.[1] נחלקו דעות חברי ועדת המשמעת, תכריע דעת הרוב; באין רוב לדעה אחת, תכריע הדעה אשר לדעת יושב ראש הוועדה מקילה עם הנקבל, ואולם אם לא היה רוב דעות לגבי סוג אמצעי המשמעת או מידתו, תצורף הדעה המחמירה יותר לדעה המקילה הקרובה אליה.

**ערעור על החלטת ועדת המשמעת** (תיקון התשע"ב)

14כג.[2] (א) על החלטת ועדת המשמעת בקובלנה רשאים התובע והנקבל לערער לפני בית משפט מחוזי בתוך 45 ימים מיום מתן ההחלטה המסיימת את הדיון בקובלנה, ואם ניתנה ההחלטה שלא במעמד הצדדים – בתוך 45 ימים מיום המצאתה.

(ב) מתלונן רשאי לערער לפני בית משפט מחוזי על החלטת ועדת המשמעת לפי סעיף 14כא(2), בתוך 45 ימים מיום המצאת החלטת הוועדה.

(ג) פסק דין של בית משפט מחוזי בערעור לפי סעיף זה ניתן לערעור לפני בית המשפט העליון, אם ניתנה רשות לכך מאת נשיא בית המשפט העליון או מאת שופט אחר של בית המשפט העליון שנשיאו קבע לכך, או אם ניתנה רשות לכך בגוף פסק הדין.

**עיכוב ביצוע של החלטת ועדת המשמעת** (תיקון התשע"ב)

14כד.[3] (א) אין בהגשת ערעור כדי לעכב את ביצוע החלטת ועדת המשמעת שעליה הוגש הערעור, אלא אם כן החליטה ועדת המשמעת אחרת, ואם הוגש ערעור – אם החליט בית המשפט שלערעור אחרת.

(ב) על החלטה של ועדת המשמעת לפי סעיף זה רשאים הנקבל והתובע לערער כשם שמערערים על החלטת ועדת המשמעת בקובלנה, לפי סעיף 14כג.

**העמדה לעיון הציבור של החלטות ועדת המשמעת** (תיקון התשע"ב)

14כה.[4] (א) ועדת המשמעת רשאית להעמיד את החלטותיה לעיון הציבור, באתר האינטרנט של משרד המשפטים וכן בדרכים נוספות, כפי שתורה, והכל בלא ציון שם הנקבל ופרטים אחרים שיש בהם כדי לזהותו (בסעיף זה – פרטים מזהים) .

(ב) (1) על אף האמור בסעיף קטן (א), ועדת המשמעת רשאית להעמיד לעיון הציבור את החלטתה, כולה או חלקה, כאמור באותו סעיף קטן, בציון פרטים מזהים, בדרך ולתקופה כפי שתורה, ולאחר ששמעה את התובע ואת הנקבל ושקלה בין השאר את הפגיעה בפרטיותו של הנקבל או של צד שלישי ואת הצורך באזהרת הציבור.

(2) הורתה ועדת המשמעת על פרסום החלטתה באינטרנט, ייעשה הפרסום כך שבתום תקופת הפרסום יימנע, ככל האפשר, העיון בפרטים המזהים.

(ג) החלטות ועדת המשמעת לא יועמדו לעיון הציבור כל עוד ניתן לערער עליהן, ואם הוגש ערעור – כל עוד לא תמו ההליכים בערעור, אלא אם כן החליט בית המשפט שלערעור אחרת.

(ד) על החלטת ועדת המשמעת לפי סעיף זה רשאים הנקבל והתובע לערער כשם שמערערים על החלטת ועדת המשמעת בקובלנה, לפי סעיף 14כג.

(ה) השר, באישור ועדת הכלכלה, רשאי לקבוע הוראות לעניין דרכי עיון בהחלטות ועדת המשמעת.

**הודעה למתלונן** (תיקון התשע"ב)

14כו.[5] (א) מתלונן זכאי לקבל מידע על השלב שבו מצוי בירור התלונה שהגיש או הקובלנה הקשורה אליה; ואולם לא ייכלל במידע לפי סעיף קטן זה מידע שמסירתו אסורה לפי כל דין או שיש במסירתו, לפי שיקול דעתו של התובע, כדי לפגוע בחקירה או בפרטיותו או בשלומו של אדם.

(ב) החליט התובע שלא להגיש קובלנה על עבירת משמעת על יסוד תלונתו של אדם, יודיע על כך למתלונן בהחלטה מנומקת.

(ג) הוגשה קובלנה על עבירת משמעת על יסוד תלונתו של אדם, יודיע התובע למתלונן על הגשת הקובלנה בעניין, ועל החלטת ועדת המשמעת בקובלנה, אם לא נכח בשעת מתן ההחלטה; התובע ימציא העתק מהחלטת ועדת המשמעת למתלונן, אלא אם כן החליטה ועדת המשמעת אחרת, מטעמים שיירשמו.

1. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
2. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
3. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
4. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
5. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.

**התליה עד לסיום הליכים** (תיקון התשע"ב)

14כז.[1] (א) היה לרשם יסוד סביר לחשד שמתווך במקרקעין עבר עבירת משמעת כאמור בסעיף 14א, או שמתנהלים נגדו הליכים לפי דין משמעתי אחר או הליכים פליליים בשל עבירה כאמור בסעיף 14א(5), רשאי הוא, אם ראה שחומרת העניין או טובת הציבור מחייבות זאת, לאחר שנועץ בוועדה המייעצת ולאחר שנתן למתווך במקרקעין הזדמנות לטעון את טענותיו, להתלות זמנית את הרישיון של המתווך במקרקעין; לעניין זה, "הליכים" – לרבות הליכי חקירה.

(ב) התליה כאמור בסעיף קטן (א) תעמוד בתוקפה עד שתתקבל החלטה בידי הגורם המוסמך לכך שלא להעמיד את המתווך במקרקעין לדין משמעתי או פלילי, ואם הועמד לדין משמעתי או פלילי – עד למתן פסק דין סופי באותם הליכים, והכל אלא אם כן הורה הרשם, לאחר שנועץ בוועדה המייעצת, על מועד מוקדם יותר להפסקת ההתליה.

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (ב), חלפו שישה חודשים ממועד החלטת הרשם על התליה לפי סעיף קטן (א), ולא התקבלה החלטה לעניין העמדתו של המתווך במקרקעין לדין משמעתי או פלילי, בטלה ההתליה; ואולם ראה הרשם שחומרת העניין או טובת הציבור מחייבות זאת, רשאי הוא, לאחר שנועץ בוועדה המייעצת, להורות על הארכתה לתקופות נוספות, ובלבד שתקופת ההתליה הכוללת לא תעלה על 12 חודשים מהמועד שבו הותלה הרישיון לראשונה.

(ד) הרשם לא יפרסם את דבר ההתליה לפי סעיף זה אלא בהתאם להוראות שקבע השר; השר, באישור ועדת הכלכלה, רשאי לקבוע הוראות לעניין פרסום דבר ההתליה לפי סעיף זה, ובלבד שתקופת הפרסום לא תעלה על תקופת ההתליה; קבע השר הוראות כאמור לעניין פרסום באינטרנט של פרטי מתווכים במקרקעין שרישיונם הותלה, יקבע בהן את הדרכים כדי למנוע, ככל האפשר, את העיון בפרטים כאמור בתום תקופת הפרסום.

(ה) הותלה רישיונו של מתווך במקרקעין לפי סעיף זה, וועדת המשמעת החליטה להתלות את הרישיון לפי סעיף 14יט(א)(4), תבוא תקופת ההתליה לפי סעיף זה במניין תקופת ההתליה שהטילה ועדת המשמעת כאמור.

**דיון משמעתי ודיון פלילי** (תיקון התשע"ב)

14כח.[2] (א) ענישה או זיכוי בהליכים פליליים או בהליכים משמעתיים על פי דין אחר, אינם מונעים נקיטת הליכים על פי חוק זה נגד מתווך במקרקעין בשל אותו מעשה או מחדל, ונקיטת אמצעים או זיכוי על ידי ועדת המשמעת בשל אותו מעשה או מחדל אינם מונעים נקיטת הליכים פליליים או הליכים משמעתיים על פי דין אחר נגדו.

(ב) הוגש כתב אישום נגד מתווך במקרקעין בשל מעשה או מחדל המשמש גם עילה לדיון לפני ועדת המשמעת לפי חוק זה, רשאית ועדת המשמעת להפסיק את דיוניה עד למתן פסק דין סופי בהליך הפלילי.

**כללי אתיקה מקצועית** (תיקון התשע"ב)

14כט.[3] השר, בהתייעצות עם הרשם והוועדה המייעצת ובאישור ועדת הכלכלה, רשאי לקבוע כללי אתיקה מקצועית לעניין התנהגותם וחובותיהם המקצועיות של מתווכים במקרקעין.

**תחולת השיפוט המשמעתי על מי שחדל להיות מתווך במקרקעין ועל מי שרישיונו הותלה** (תיקון התשע"ב)

14ל.[4] (א) מתווך במקרקעין שרישיונו בוטל ימשיך להיות נתון לשיפוט משמעתי לפני ועדת המשמעת לגבי מה שאירע לפני הביטול; לעניין זה יראו גם רישיון שבוטל לבקשתו של המתווך או רישיון שלא חודש על ידו לאחר שפקע כרישיון שבוטל.

(ב) מתווך במקרקעין שרישיונו הותלה ימשיך להיות נתון בתקופת ההתליה לשיפוט משמעתי לפני ועדת משמעת לגבי מה שאירע לפני ההתליה או במהלכה.

**עונשין** (תיקון התשע"ב)

15. המפר הוראה מהוראות הסעיפים 2 או 13, דינו - מאסר שנה וקנס פי ארבעה מהשיעור הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.

**ביטול או התליית רשיון** (תיקון התשע"ב)

16. הורשע מתווך במקרקעין בעבירה לפי חוק זה, או לפי חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, או בעבירה לפי סימן ו' או ז' לפרק י"א לחוק העונשין, התשל"ז-1977, רשאי בית המשפט, בנוסף לכל עונש אחר, לצוות כי רשיונו של המתווך במקרקעין יבוטל או יותלה לתקופה שיקבע; ורשאי בית המשפט לבטל או להתלות את הרישיון על תנאי שהמתווך לא יעבור עבירות שיקבע בית המשפט תוך תקופה שלא תעלה על 3 שנים.

1. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
2. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
3. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.
4. תחילת תוקפם של סעיפים 14א-14ל ביום 7.4.13.

**סמכויות הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן** (תיקונים: התשס"ו, התשע"ב)

17. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15, יראו עבירה לפי הוראת סעיף 15 גם כעבירה לפי חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, ולממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן לפי החוק האמור יהיו נתונות, לענין עבירות לפי חוק זה, כל הסמכויות שיש לו לפי פרקים ה' וו' לאותו חוק.

**התליית רישיון מרצון** (תיקון התשע"ב)

17א.[1] (א) מתווך מקרקעין המבקש שלא לעסוק בתיווך במקרקעין רשאי להתלות את רישיונו בהודעה שימסור, מראש ובכתב, לרשם (בסעיף זה – התליית רישיון מרצון).

(ב) משהודיע מתווך במקרקעין על התליית רישיונו מרצון, וכל עוד לא ביטל את הודעתו, לא יחויב בתשלום אגרה שנתית לתקופה שתחילתה בחודש ינואר הראשון שלאחר הודעתו ועד אשר יודיע לרשם בכתב על ביטול התליית רישיונו מרצון.

(ג) מתווך במקרקעין שהודיע על התליית רישיונו מרצון לאחר ששילם אגרה שנתית, לא יהיה זכאי להשבת כל סכום ששילם.

(ד) בוטלה הודעה בדבר התליית רישיון מרצון, ישלם המתווך במקרקעין, כתנאי לחידוש הרישיון, אגרה שנתית יחסית בסכום השווה למכפלת האגרה השנתית בחודשי השנה שנותרו מיום ביטול ההודעה עד לחודש דצמבר של אותה שנה, חלקי שתים עשרה; לעניין זה, דין חלק מחודש כדין חודש שלם.

(ה) בוטלה הודעה בדבר התליית רישיון מרצון, יחולו לעניין אי־תשלום אגרה ממועד ביטול ההודעה הוראות סעיף 18(ב), בשינויים המחויבים.

**אגרות** (תיקונים: התשס"ב, התשע"ב)

18. (א) השר יקבע, באישור ועדת הכלכלה -

(1) אגרה לבחינה הנדרשת לצורך קבלת רשיון לפי חוק זה;

(2) אגרת רשיון חד פעמית;

(3) אגרה שנתית.

(ב) לא שילם בעל רשיון את האגרה במועדה, לא יהא רשאי לשמש כמתווך במקרקעין כל עוד לא שילם את האגרה בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כאמור בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

**ביצוע ותקנות** (תיקון התשע"ב)

19. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו.

**הוראות מעבר** (תיקונים: התשנ"ח, התשס"ה, התשע"ב)

20. (א) על אף האמור בסעיף 2, אזרח או תושב ישראל שערב תחילתו של חוק זה עסק בתיווך במקרקעין, רשאי להמשיך ולעסוק בתיווך במקרקעין - גם ללא רשיון - במשך שנתיים נוספות מיום תחילתו של חוק זה.

(ב) מי שגילו מעל 60 שנה או שהינו בעל השכלה אקדמית מלאה והוכיח, להנחת דעתו של הרשם, כי עסק בתיווך במקרקעין בשלוש השנים שקדמו לתחילתו של חוק זה, רשאי הרשם לפטור אותו מן הבחינה.

(ג) מי שהוכיח, להנחת דעתו של הרשם, כי עסק בתיווך במקרקעין כעיסוק עיקרי, בארבע שנים לפחות מתוך שש השנים שקדמו ליום כ"ג באדר ב' התשנ"ז (1 באפריל 1997), רשאי הרשם לפטור אותו מן הבחינה.

(ד) בקשה לפטור כאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) תוגש לרשם, בכתב, עד יום י"ז בניסן התשנ"ט (31 במרס 1999).

(ה) (בוטל).

**תחילה** (תיקון התשנ"ו)

21. תחילתו של חוק זה ביום כ"ג באדר ב' התשנ"ז (1 באפריל 1997).

דוד ליבאי
שר המשפטים

שמעון פרס
ראש הממשלה

שבח וייס
יושב ראש הכנסת

עזר ויצמן
נשיא המדינה

1. תחילת תוקפו של סעיף 17א ביום 7.4.13.

# תקנות המתווכים במקרקעין, התשנ"ז-1997 [1]

בתוקף סמכותי לפי סעיף 6 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 (להלן - החוק), לאחר התייעצות עם הרשם ועם הועדה המייעצת לפי סעיף 4 לחוק (להלן - הועדה), ולענין פרק ג' - באישור שר האוצר לפי סעיף 39ב לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, ולפי סעיפים 18 ו-19 לחוק, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

## פרק א': כללי

**הגדרות** (תיקון התשע"ה)

1. בתקנות אלה -

"אתר האינטרנט" - אתר האינטרנט של הרשם שכתובתו http://index.justice.gov.il/Units/RashamHamtavchim/Pages/default.aspx.

"בחינה" - בחינה לקראת קבלת רשיון;

"מפקח" - מי שמשגיח, מטעם הרשם, על הסדר במהלך הבחינה;

"רשיון" - רשיון תיווך במקרקעין לפי החוק.

## פרק ב': סדרי הבחינה

**נוהל הבחינה**

2. (א) הבחינה תהיה בכתב, בשפה העברית או בשפה אחרת שאישר הרשם, לנבחן מסוים.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א) רשאי הרשם, לאחר התייעצות עם הועדה, לאפשר לנבחן מסוים, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להיבחן בעל-פה בידי צוות בוחנים שתקבע הועדה.

(ג) שאלון הבחינה ייערך בשיטת רב-ברירה.

(ד) משך הבחינה יהיה 90 דקות, זולת אם אישר הרשם לנבחן מסוים, מטעמים שיירשמו, זמן ארוך יותר.

**קביעת מועד הבחינה וארגונה**

3. הרשם -

(1) יקבע את מועד כל בחינה ומקום עריכתה ויפרסם הודעה על כך ברשומות ובשני עיתונים יומיים לפחות;

---

1. ק"ת 5847, התשנ"ז (14.8.1997), עמ' 1078.

תיקונים: ק"ת 5865, התשנ"ח (10.12.1997), עמ' 125;
ק"ת 5907, התשנ"ח (22.6.1998), עמ' 962 [התשנ"ח (מס' 2)];
ק"ת 5944, התשנ"ט (31.12.1999), עמ' 223;
ק"ת 6008, התש"ס (8.12.1999), עמ' 130;
ק"ת 6017, התש"ס (27.1.2000), עמ' 293 [התש"ס (מס' 2)];
ק"ת 6124, התשס"א (9.9.2001), עמ' 1048;
ק"ת 6205, התשס"ג (31.10.2002), עמ' 122;
ק"ת 6452, התשס"ו (10.1.2006), עמ' 335;
ק"ת 6630, התשס"ח (20.12.2007), עמ' 227 (ת"ט בק"ת 6672, התשס"ח, עמ' 900);
ק"ת 6739, התשס"ט (1.1.2009), עמ' 325;
ק"ת 6845, התש"ע (30.12.2009), עמ' 397;
ק"ת 6959, התשע"א (30.12.2010), עמ' 430;
ק"ת 7063, התשע"ב (25.12.2011), עמ' 411;
ק"ת 7199, התשע"ג (30.12.2012), עמ' 404;
ק"ת 7317, התשע"ד (26.12.2013), עמ' 344;
ק"ת 7455, התשע"ה (9.12.2014), עמ' 371;
ק"ת 7476, התשע"ה (6.1.2015), עמ' 646 [התשע"ה (מס' 2)].

(2) ידאג לסידורים הארגוניים הכרוכים בעריכת הבחינה, ויהיה נוכח, הוא או נציגו במהלכה;

(3) ישלח לנבחנים את תוצאות הבחינה.

**סדרי בחינה**

4. הרשם, לאחר התייעצות עם הועדה -

(1) יקבע בוחנים לכתיבת שאלון הבחינה;

(2) יקבע בודק לבחינה;

(3) יכין את שאלון הבחינה;

(4) יקבע אם ובאילו ספרים רשאי נבחן להשתמש בשעת הבחינה;

(5) יעריך את תוצאות הבחינה לרבות בעקבות ערר לפי תקנה 9.

**הגשת בקשה**

5. (א) המבקש לגשת לבחינה יגיש על כך לרשם בקשה בכתב, לפי טופס 1 שבתוספת; הבקשה תוגש 30 ימים לפחות לפני מועד הבחינה שפורסם לפי תקנה 3(1).

(ב) לבקשה להיבחן יצורף העתק קבלה על תשלום אגרת הבחינה כאמור בתקנה 12(א)(1).

**משמעת**

6. (א) נבחן רשאי, בשעת הבחינה, להשתמש במילון או במילונית אלקטרונית או בחומר אחר שאישר הרשם.

(ב) נבחן שיש ברשותו בזמן הבחינה רשומה, ספר או כתב אחר שלא הותר השימוש בהם לפי תקנת משנה (א), או שנמצא עוזר או מפריע לנבחן אחר, רשאי הרשם או נציגו, לאחר שהמפקח הסב תשומת לבו לדבר, להפסיק בחינתו, להוציאו מחדר הבחינה, ולא ייקבע ציון לנבחן זה.

**תוצאות הבחינה**

7. (א) תוצאות הבחינה יצוינו בנקודות שמ-0 עד 100.

(ב) נבחן שקיבל בבחינה 60 נקודות לפחות, עבר את הבחינה.

**הודעה על תוצאות הבחינה**

8. (א) הרשם יודיע לנבחן, תוך 30 ימים מיום הבחינה, את תוצאות בחינתו כפי שקבעה ועדת הבחינה; הודעה כאמור תישלח בדואר רשום לפי המען שמסר הנבחן בעת הגשת הבקשה.

(ב) תוקפן של תוצאות הבחינה יפה ל-5 שנים בלבד; לא קיבל נבחן רשיון תוך התקופה האמורה, יצטרך לשוב ולהיבחן.

**ערר**

9. (א) נבחן שנכשל בבחינה רשאי לערור, בכתב מנומק, על ציון הבחינה שקיבל, תוך 30 ימים מיום שנשלחה לו הודעת הרשם לפי תקנה 8.

(ב) לבדיקה חוזרת של הבחינה נושא הערר יקבע הרשם צוות בוחנים שאת תוצאות בדיקתו ימסור לרשם.

(ג) הרשם ימסור לעורר את תוצאות הערר בדרך האמורה בתקנה 8.

**פטור מבחינה**

10. (א) בקשה לפטור מבחינה לפי הוראות סעיף 20(ב) לחוק תוגש לרשם לפי טופס 2 שבתוספת, בלווית מסמכים להוכחת גיל המבקש או השכלתו האקדמית, לפי הענין, וכן להוכחת עיסוקו בתיווך במקרקעין בשלוש השנים שהסתיימו ביום כ"ב באדר ב' התשנ"ז (31 במרס 1997).

(ב) להוכחת העיסוק במקרקעין כאמור בתקנת משנה (א) יצרף מגיש הבקשה לפטור גם אישורים מאת רשויות המס על עיסוקו כמתווך במקרקעין, להנחת דעתו של הרשם.

## פרק ג': רשיון ואגרות

**מתן רשיון ופרסום** (תיקון התשע"ה)

11. (א) המבקש רשיון יגיש לרשם בקשה בכתב על כך שצורפו לה תצהיר לפי טופס 3 שבתוספת וכן תצלום הדף הראשון בתעודת הזהות או בדרכון שלו.

(ב) לשם מתן הרשיון יבדוק הרשם כי נתקיימו במבקש התנאים לקבלת רשיון לפי סעיף 5(א) לחוק.

(ג) הרשם יפרסם באתר האינטרנט את רשימת שמות בעלי הרישיונות שבתוקף ואת מספרי הרישיונות שלהם.

(ד) הרשם יאפשר איתור פרטי ביטול באתר האינטרנט באמצעות שאילתה בודדת לפי שם בעל הרישיון שרישיונו בוטל או מספר רישיונו.

(ה) בפרסום פרטי ביטול יישם הרשם אמצעים טכנולוגיים נאותים ומתקדמים כדי -

(1) למנוע העתקה אוטומטית של פרטי הביטול;

(2) להקנות הגנה סבירה מפני חדירה, שיבוש, הפרעה או גרימת נזק למחשב או לחומר מחשב וכן רמה סבירה של זמינות למבקש לעיין בפרטי הביטול.

(ו) בתום תקופה של שנה מיום הפרסום של פרטי הביטול, ימחק הרשם מאתר האינטרנט את פרטי הביטול שפורסמו לפי תקנה זאת.

(ז) בתקנה זו -

"חומר מחשב" ו"מחשב" - כהגדרתם בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995;

"פרטי ביטול" - שם בעל הרישיון שרישיונו בוטל לפי סעיף 5(ב) לחוק ומספר רישיונו.

**אגרות** [תיקונים: התשנ"ח, התשנ"ח (מס' 2), התשנ"ט, התש"ס, התש"ס (מס' 2), התשס"א, התשס"ג, התשס"ו, התשס"ח, התשס"ט, התש"ע, התשע"א, התשע"ב, התשע"ג, התשע"ד, התשע"ה (מס' 2)]

12. (א) אלה האגרות שישולמו:

בעד -

(1) בחינה - ראשונה או חוזרת - 499 ש"ח;

(2) אגרה חד-פעמית בעד רישיון ורישום בפנקס - 973 ש"ח;

(3) אגרה שנתית לחידוש רישיון - 487 ש"ח.

(ב) הסכומים הנקובים בתקנת משנה (א) יהיו צמודים למדד וישתנו ב-1 בינואר של כל שנה (להלן - יום השינוי), לפי שיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי.

(ג) סכום שהשתנה כאמור בתקנת משנה (ב) יעוגל לשקל החדש השלם הקרוב וסכום של מחצית השקל החדש יעוגל כלפי מעלה.

(ד) בתקנה זו -

"המדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"המדד החדש" - המדד שפורסם בחודש שלפני החודש שקדם ליום השינוי;

"המדד היסודי" - המדד שהיה המדד החדש לענין יום השינוי הקודם.

(ה) המנהל הכללי של משרד המשפטים יפרסם בהודעה ברשומות את נוסח תקנת משנה (א) כפי שהשתנה עקב האמור בתקנות משנה (ב) ו-(ג).

**אגרה שנתית** (תיקון התשס"ג)

13. (א) האגרה השנתית כאמור בתקנה 12(א)(3), תשולם לא יאוחר מ-31 במרס של השנה.

(ב) לא שולמה האגרה השנתית במועד כאמור בתקנת משנה (א), יחולו הוראות סעיף 18(ב) לחוק.

(ג) מקבל רישיון לראשונה פטור מתשלום אגרה שנתית בשנה שבה ניתן הרישיון.

(ד) הודיע בעל רשיון לרשם שאין בדעתו להמשיך לעסוק בתיווך במקרקעין, יהיה פטור מתשלום האגרה הדו-שנתית הבאה ואילך; חזר והודיע בעל רשיון לרשם כי בדעתו להמשיך ולעסוק בתיווך במקרקעין ישלם את האגרה הדו-שנתית לתקופה שמינואר של השנה שבה הודיע על המשך עיסוקו.

**תוספת** [1]

ג' באב התשנ"ז (6 באוגוסט 1997)

צחי הנגבי
שר המשפטים

1. התוספת, הכוללת טפסים - הושמטה ע"י מערכת "דינים" בהוצאת הלכות.

# תקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז-1997 [1]

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 9 ו-19 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 (להלן - החוק), ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

**פרטי חובה בהזמנה לביצוע פעולת תיווך במקרקעין**

1. בהזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין לפי סעיף 9(א) לחוק, ייכללו לפחות הפרטים הבאים:

(1) שמות, כתובות ומספרי זיהוי של המתווך ושל הלקוח;

(2) סוג העיסקה שפעולת המתווך מבוקשת לגביה, כגון: "שכירות", "מכירה";

(3) תיאור הנכס נושא פעולת התיווך;

(4) מחיר העסקה המבוקשת, בקירוב;

(5) הסכום המוסכם של דמי התיווך או שיעור דמי התיווך המוסכם מתוך המחיר שבו תתבצע העסקה, והאם המחיר - לפי אחד מאלה - כולל מס ערך מוסף, כמשמעותו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ה-1975.

**תחילה**

2. תחילתן של תקנות אלה ביום כ"ג באדר ב' התשנ"ז (1 באפריל 1997).

**הוראות מעבר**

3. תקנות אלה לא יחולו על ההתקשרות בין מתווך ולקוח שביום תחילתן של תקנות אלה טרם הסתיימה.

י"ח באדר ב' התשנ"ז (27 במרס 1997)

צחי הנגבי
שר המשפטים

1. ק"ת 5821, התשנ"ז (1.4.1997), עמ' 520 (ת"ט בק"ת 5824, התשנ"ז, עמ' 586).

# תקנות המתווכים במקרקעין (נושאי בחינה), התשנ"ז-1997 [1]

בתוקף סמכותי לפי סעיף 6 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 (להלן - החוק), לאחר התייעצות עם הרשם ועם הועדה המייעצת לפי סעיף 4 לחוק, אני מתקין תקנות אלה:

**הגדרה**

1. בתקנות אלה, "הבחינה" - הבחינה לקראת קבלת רשיון תיווך במקרקעין לפי סעיף 5(א)(6) לחוק.

**נושאי הבחינה** (תיקונים: התשס"א, התשע"א)

2. (א) נושאי הבחינה יהיו כמפורט להלן:

(1) רשימת חיקוקים כלהלן:

(א) סעיפים 1 עד 26 ו־39 עד 53 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973;

(ב) חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970;

(ג) סעיפים 1 עד 5 לחוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982;

(ד) סימנים א' עד ג' בפרק השישי לחוק הירושה, התשכ"ה-1965;

(ה) חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996;

(ו) סעיפים 1 עד 4ב, 5, 14 ופרק ו' לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981;

(ז) סעיפים 12 ו־13 לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001;

(ח) סעיפים 414, 416, 418 עד 420 ו־439 עד 444 לחוק העונשין, התשל"ג-1977;

(ט) חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, למעט פרקים ד', ו'1, ח', סימנים ג' ו־ה' בפרק ט', פרק י';

(י) חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008;

(יא) פרק א', סימנים א', ב', ב'1, ו־ג' לפרק ב', סימנים א' עד ה' לפרק ג', פרקים ז', ח', ח'1 ו־ט' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

(יב) חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973;

(יג) חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974;

(יד) סעיפים 1, 4, 4א, 5(ג), 6, 7, 9 עד 9ג, 15, 16, 17, 19, 39, 49 ו־53 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;

(טו) פרק ה' לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967;

(טז) חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

(יז) סעיפים 1, 4, 5, 7 עד 8 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968;

(יח) חוק־יסוד: מקרקעי ישראל;

(יט) חלק א', פרק א' בחלק ב', פרקים א' ו־ב' בחלק ג' לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972;

(כ) תקנות הגנת הצרכן (גודל האותיות בחוזה אחיד), התשנ"ה-1995;

(כא) פרקים ד', ו' ו־ח' לתקנות ההוצאה לפועל, התש"ם-1979;

---

1. ק"ת 5839, התשנ"ז (10.7.1997), עמ' 918.
תיקונים: ק"ת 6100, התשס"א (17.4.2001), עמ' 728;
ק"ת 7017, התשע"א (20.7.2011), עמ' 1178.

(כב) צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974;

(כג) צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995;

(כד) תקנות המתווכים במקרקעין, התשנ"ז-1997;

(כה) תקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז-1997;

(כו) תקנות המתווכים במקרקעין (פעולות שיווק), התשס"ה-2004;

(2) עקרונות ומושגי יסוד בנושאים אלה:

(א) מקרקעין:

(1) זכויות במקרקעין;

(2) דיירות מוגנת;

(3) בעלות משותפת במקרקעין ופירוק שיתוף;

(4) בתים משותפים, רכוש משותף, הצמדות;

(5) דרכי איתור מידע על בעלות ושעבודים של נכסים: לשכת רישום במקרקעין, נסח רישום מקרקעין, רשם המשכונות, מינהל מקרקעי ישראל, חברות משכנות, מינהל אזור יהודה ושומרון, משכון ורישום משכון ברשם המשכונות, מושגי יסוד במשכנתאות;

(6) הבטחת השקעות של רוכשי דירות: הערת אזהרה ומשמעותה;

(ב) מינהל מקרקעי ישראל: חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל, חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל, דמי הסכמה, דמי היוון, דמי היתר, העברת זכויות במגורים בקרקע עירונית של מינהל מקרקעי ישראל;

(ג) חובות ואיסורים על מתווך במקרקעין;

(ד) מכירות נכסים מיוחדות: מכירת נכסי עיזבון על ידי עיזבון או מנהל עיזבון, מכירת נכסים אגב הסכם גירושין;

(ה) הוצאה לפועל - הליך כינוס נכסים בהוצאה לפועל;

(ו) תכנון ובנייה:

(1) מוסדות תכנון: מועצה ארצית, ועדה מחוזית, ועדה מקומית, ועדה מרחבית, ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה;

(2) תכניות בנייה: תכנית מיתאר ארצית, תכנית מיתאר ארצית (תמ"א) 38, תכנית מיתאר מחוזית, תכנית מיתאר מקומית, תכנית מיתאר מקומית ברמה מפורטת, היתר בנייה, "הקלה", היתר לשימוש חורג;

(3) זכויות בנייה;

(4) שינוי ייעוד;

(5) הפקעה;

(6) היטל השבחה;

(ז) מיסוי מקרקעין:

(1) מס שבח;

(2) מס רכישה;

(3) מס ערך מוסף בעסקאות מקרקעין;

(ח) חוזים:

(1) הגדרת חוזה;

(2) זיכרון דברים;

(3) תרופה בשל הפרת חוזה;

(4) חוזה מכרמקרקעין;

(5) חוזה שכירות מקרקעין;

(ט) הצמדת מחירים למדד המחירים לצרכן, למדד תשומות הבנייה, למטבע חוץ;

(3) עיקרי פסיקה בנושא תיווך במקרקעין, חוזים ומקרקעין.

(ב) השר, לאחר התייעצות עם הרשם והוועדה המייעצת, יפרסם באתר האינטרנט של הרשם ויפקיד לעיון בלשכת הרשם את רשימת פסקי הדין, וכן רשאי הוא לפרסם ולהפקיד כאמור את פירושם של העקרונות ומושגי היסוד שימצא לנכון, הכל בנושאים האמורים בתקנת משנה (א)(2).

כ"ה בסיון התשנ"ז (30 ביוני 1997)

צחי הנגבי
שר המשפטים

# תקנות המתווכים במקרקעין (פעולות שיווק), התשס"ה-2004 [1]

בתוקף סמכותי לפי סעיף 9(ד) לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 (להלן - החוק), ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

**פעולות שיווק**

1. (א) ניתנה למתווך במקרקעין בלעדיות כאמור בסעיף 9(ב) לחוק, יבצע המתווך שתי פעולות שיווק לפחות מבין הפעולות המנויות בפסקאות (1) עד (6), אלא אם כן סוכם שתבוצע פעולת שיווק כאמור בפסקה (7), יחד עם פעולה מהפעולות המנויות בפסקאות (1) עד (6) או בלעדיה, הכל כפי שיוסכם עם הלקוח:

(1) פרסום באמצעות שילוט באחת או יותר מן הדרכים שלהלן:

(א) הצבת שלט על הנכס או בקרבתו;

(ב) הצבת שלט על גבי לוח מודעות ציבורי;

(ג) הצבת שלט במרכז קהילתי;

(ד) כל שלט אחר כפי שיוסכם בין המתווך ללקוח.

(2) פרסום בקרב קהל לקוחות מסוים, המופיע במאגר של המתווך, באמצעי אלקטרוני, באמצעות דיוור ישיר או באמצעי אחר כפי שיסוכם, או פרסום מודעה באתר אינטרנט או באמצעי ממוחשב אחר אשר יועדו לשיווק נכסי מקרקעין;

(3) פרסום בעיתון יומי נפוץ אחד לפחות;

(4) פרסום בעיתון מקומי או בעיתון המיועד לקהל יעד מסוים בהתאם לבחירתו של הלקוח;

(5) הזמנת רוכשים פוטנציאליים או מתווכים נוספים לבקר בנכס במועד שיוסכם עליו;

(6) הזמנתם של חמישה מתווכים אחרים לפחות, הפעילים ביישוב שבו מצוי הנכס העומד למכירה, לשתף פעולה לשם מכירת הנכס;

(7) כל פעולת שיווק שאינה מנויה בפסקאות (1) עד (6), כפי שתוסכם בין הצדדים.

(ב) המתווך יפרט בטופס, הנפרד מההזמנה לתיווך במקרקעין, את כל הפעולות הקבועות בתקנת משנה (א)(1) עד (6) וכן יציין כי המזמין רשאי להסכים עם המתווך על פעולות השיווק שיבצע המתווך; החליטו המתווך והלקוח על פעולת שיווק כאמור בתקנת משנה (א)(7), תצוין גם פעולה זו בנפרד וכן יצוין האם הוחלט כי המתווך יבצע פעולה זו יחד עם אחת הפעולות המנויות בפסקאות (1) עד (6) כאמור או בלעדיה.

**תחילה**

2. תחילתן של תקנות אלה ביום תחילתו של חוק המתווכים במקרקעין (תיקון מס' 4), התשס"ד-2004 (להלן - יום התחילה).

**תחולה**

3. תקנות אלה יחולו על עסקאות תיווך שנכרתו לאחר יום התחילה.

י"ט בחשון התשס"ה (3 בנובמבר 2004)

יוסף (טומי) לפיד
שר המשפטים

1. ק"ת 6348, התשס"ה (17.11.2004), עמ' 159.

# חוק הגנת הצרכן, התשמ"א–1981 [1]

## (סעיפים נבחרים)

1. ס"ח 1023, התשמ"א (26.4.1981), עמ' 248 (ת"ט: ס"ח 1028, התשמ"א, עמ' 298).

תיקונים: ק"ת 4599, התשמ"ד (28.2.1984), עמ' 1028;
ק"ת 4909, התשמ"ו (6.3.1986), עמ' 594;
ק"ת 5071, התשמ"ח (17.12.1987), עמ' 254;
ס"ח 1250, התשמ"ח (20.5.1988), עמ' 82 [התשמ"ח (מס' 2)];
ק"ת 5331, התשנ"א (7.2.1991), עמ' 508 (תחילת התיקון מיום 7.3.1991);
ק"ת 5511, התשנ"ב (24.3.1993), עמ' 694 (תחילת התיקון מיום 24.4.1993);
ס"ח 1432, התשנ"ג (13.8.1993), עמ' 188;
ס"ח 1474, התשנ"ד (22.7.1994), עמ' 252 (הוראות פרק ו' 1 לא יחולו בשל עילה שנוצרה לפני שעברו 3 חודשים מפרסומו);
ק"ת 5658, התשנ"ה (1.2.1995), עמ' 670;
ס"ח 1512, התשנ"ה (24.3.1995), עמ' 158;
ס"ח 1645, התשנ"ח (15.1.1998), עמ' 52;
ס"ח 1663, התשנ"ח (31.3.1998), עמ' 182 [התשנ"ח (מס' 2)];
ס"ח 1679, התשנ"ח (30.7.1998), עמ' 298 [התשנ"ח (מס' 3)];
ס"ח 1709, התשנ"ט (29.4.1999), עמ' 151;
ס"ח 1740, התש"ס (11.6.2000), עמ' 201;
ס"ח 1772, התשס"א (10.1.2001), עמ' 125 (ת"ט בס"ח התשס"ג, עמ' 574);
ס"ח 1834, התשס"ב (14.3.2002), עמ' 194;
ס"ח 1849, התשס"ב (13.6.2002), עמ' 427 [התשס"ב (מס' 2)];
ס"ח 1946, התשס"ד (28.6.2004), עמ' 426;
ס"ח 1950, התשס"ד (19.7.2004), עמ' 454 [התשס"ד (מס' 2)];
ס"ח 1974, התשס"ה (17.1.2005), עמ' 96 ו־97 (ת"ט בס"ח 2073, התשס"ז, עמ' 27);
ק"ת 6419, התשס"ה (31.8.2005), עמ' 945 [התשס"ה (מס' 2)];
ס"ח 2039, התשס"ו (15.12.2005), עמ' 87;
ס"ח 2041, התשס"ו (22.12.2005), עמ' 104 [התשס"ו (מס' 2)];
ס"ח 2054, התשס"ו (12.3.2006), עמ' 279 [התשס"ו (מס' 3)];
ס"ח 2057, התשס"ו (15.6.2006), עמ' 320 [התשס"ו (מס' 4)];
ס"ח 2114, התשס"ח (24.10.2007), עמ' 14. הצ"ח – ממשלה 272, התשס"ז, עמ' 177;
ס"ח 2150, התשס"ח (10.4.2008), עמ' 490 [התשס"ח (מס' 2)]. הצ"ח – כנסת 202, התשס"ח, עמ' 152;
ס"ח 2150, התשס"ח (10.4.2008), עמ' 493 [התשס"ח (מס' 3)]. הצ"ח – כנסת 210, התשס"ח, עמ' 211;
ס"ח 2159, התשס"ח (26.6.2008), עמ' 576 [התשס"ח (מס' 4)]. הצ"ח – כנסת 202, התשס"ח, עמ' 156;
ס"ח 2161, התשס"ח (3.7.2008), עמ' 606 [התשס"ח (מס' 5)]. הצ"ח – כנסת 225, התשס"ח, עמ' 278;
ק"ת 6732, התשס"ט (23.12.2008), עמ' 231;
ס"ח 2223, התש"ע (17.1.2010), עמ' 305. הצ"ח – ממשלה 288, התשס"ז, עמ' 286;
ס"ח 2241, התש"ע (3.6.2010), עמ' 514 [התש"ע (מס' 2)]. הצ"ח – כנסת 310, התש"ע, עמ' 110;
ס"ח 2255, התש"ע (29.7.2010), עמ' 636 [התש"ע (מס' 3)]. הצ"ח – ממשלה 476, התש"ע, עמ' 204;
ס"ח 2305, התשע"א (20.7.2011), עמ' 981. הצ"ח – כנסת 378, התשע"א, עמ' 128;
ס"ח 2310, התשע"א (11.8.2011), עמ' 1021 [התשע"א (מס' 2)]. הצ"ח – כנסת 377, התשע"א, עמ' 125;
ס"ח 2310, התשע"א (11.8.2011), עמ' 1022 [התשע"א (מס' 3)]. הצ"ח – כנסת 396, התשע"א, עמ' 204;
ס"ח 2349, התשע"ב (1.4.2012), עמ' 279. הצ"ח – כנסת 409, התשע"א, עמ' 248;
ס"ח 2349, התשע"ב (1.4.2012), עמ' 280 [התשע"ב (מס' 2)]. הצ"ח – כנסת 424, התשע"ב, עמ' 50;
ק"ת 7116, התשע"ב (2.5.2012), עמ' 1099 [התשע"ב (מס' 3)];
ס"ח 2373, התשע"ב (31.7.2012), עמ' 582 [התשע"ב (מס' 4)]. הצ"ח – ממשלה 664, התשע"ב, עמ' 402 (התיקון ייכנס לתוקפו ביום 31.7.13 כתיקון עקיף בחוק הדואר (תיקון מס' 11), התשע"ב–2012);
ס"ח 2375, התשע"ב (2.8.2012), עמ' 615 [התשע"ב (מס' 5)]. הצ"ח – כנסת 473, התשע"ב, עמ' 218;
ס"ח 2428, התשע"ד (8.1.2014), עמ' 262. הצ"ח – כנסת 523, התשע"ד, עמ' 10;
ס"ח 2444, התשע"ד (24.3.2014), עמ' 402 [התשע"ד (מס' 2)]. הצ"ח – כנסת 473, התשע"ב, עמ' 216;
ס"ח 2447, התשע"ד (27.3.2014), עמ' 438 [התשע"ד (מס' 3)]. הצ"ח – ממשלה 769, התשע"ג, עמ' 830 (תיקון עקיף במסגרת חוק לקידום התחרות בענף המזון, התשע"ד–2014);
ס"ח 2461, התשע"ד (24.7.2014), עמ' 622 [התשע"ד (מס' 4)]. הצ"ח – ממשלה 620, התשע"ד, עמ' 2;
ס"ח 2467, התשע"ד (7.8.2014), עמ' 734 [התשע"ד (מס' 5)]. הצ"ח – כנסת 541, התשע"ד, עמ' 74;
ס"ח 2467, התשע"ד (7.8.2014), עמ' 734 [התשע"ד (מס' 6)]. הצ"ח – כנסת 535, התשע"ד, עמ' 50;
ס"ח 2481, התשע"ה (16.12.2014), עמ' 66. הצ"ח – כנסת 561, התשע"ד, עמ' 130.

## פרק א': פרשנות

**הגדרות** [תיקונים: התש"ס, התשס"ד (מס' 2), התשס"ו (מס' 4), התשע"ד (מס' 4)]

1. בחוק זה -

"אכיפה מינהלית" - עיצום כספי, התראה מינהלית והתחייבות להימנע מהפרה;

"הוועדה המייעצת" - הוועדה שמונתה לפי סעיף 22א;

"הממונה" - הממונה שנתמנה לפי סעיף 19;

"הרשות" - הרשות להגנת הצרכן ולסחר הוגן, שהוקמה לפי סעיף 19א;

"זכיין" - בעל זכות שימוש בשם העוסק המקיים מערכת עסקית חשבונאית נפרדת מהעוסק;

"חוק זה" - לרבות התקנות לפיו;

"מכר" - לרבות השכרה, מקח-אגב-שכירות, הצגה למכירה, הצעה למכירה, וחליפין;

"מספר זהות" - כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999;

"מפקח" - מי שהממונה הסמיכו למפקח בהתאם להוראות סעיף 20א;

"מקום העסק" - מקום שבו מתנהל עסקו של העוסק, לרבות סניף שלו, ובלבד שהסניף אינו מנוהל על ידי זכיין;

"נכס" - טובין, מקרקעין, זכויות, ניירות ערך כמשמעותם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ואיגרות חוב ממשלתיות;

"עוסק" - מי שמוכר נכס או נותן שירות דרך עיסוק, כולל יצרן;

"עסקה" - מכירת נכס או מתן שירות;

"פקודת מעצר וחיפוש" - פקודת סדר הדין הפלילי (מעצר וחיפוש) [נוסח חדש], התשכ"ט-1969;

"פרסומת" - לרבות פרסום שמומן או שנתמך בידי גורם מסחרי הקשור לנושא הפרסום, או שהמפרסם קיבל בעדו, מראש או בדיעבד, תשלום או כל טובת הנאה אחרת, או התחייבות לקבלם מאת גורם מסחרי כאמור;

"צרכן" - מי שקונה נכס או מקבל שירות מעוסק במהלך עיסוקו לשימוש שעיקרו אישי, ביתי או משפחתי;

"שם", לענין יחיד - השם הפרטי ושם המשפחה, ולענין תאגיד - השם הרשום של התאגיד במרשם המתנהל בהתאם לדין שעל פיו הוקם ומענו;

"השר" - שר התעשיה, המסחר והתיירות.

## פרק ב': הטעיה וניצול מצוקה

**איסור הטעיה** [תיקונים: התשמ"ח, התשנ"ג, התשנ"ט, התש"ס, התשס"ו (מס' 2), התשס"ח (מס' 3)]

2. (א) לא יעשה עוסק דבר - במעשה או במחדל, בכתב או בעל פה או בכל דרך אחרת, לרבות לאחר מועד ההתקשרות בעסקה[1] - העלול להטעות צרכן בכל ענין מהותי בעסקה (להלן - הטעיה); בלי לגרוע מכלליות האמור יראו ענינים אלה כמהותיים בעסקה:

(1) הטיב, המהות, הכמות והסוג של נכס או שירות;

(2) המידה, המשקל, הצורה והמרכיבים של נכס;

(3) מועד ההספקה או מועד מתן השירות;

(4) השימוש שניתן לעשות בנכס או בשירות, התועלת שניתן להפיק מהם והסיכונים הכרוכים בהם;

(5) דרכי הטיפול בנכס;

(6) זהות היצרן, היבואן או נותן השירות;

(7) השם או הכינוי המסחרי של הנכס או השירות;

(8) מקום הייצור של הנכס;

(9) תאריך הייצור של הנכס או תאריך תפוגתו;

(10) החסות, העידוד או ההרשאה שניתנו לייצור הנכס או למכירתו או למתן השירות;

(11) התאמתו של הנכס או השירות לתקן, למיפרט או לדגם;

(12) קיומם של חלפים, אבזרים או חמרים המיוחדים או המתאימים לתיקון הנכס או לשימוש בו;

1. הוראות סעיף 2, לאחר שבתיקון התשס"ו (מס' 2) הוספו המילים "לרבות לאחר מועד התקשרות בעסקה", יחולו גם על תובענה, תובענה ייצוגית או בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית, שהוגשה לפני 22.12.2005 בשל הטעיה, ובלבד שטרם ניתן בה פסק דין סופי; תובע או מבקש, לפי הענין, יהיה רשאי לתקן את כתבי הטענות בתובענה או בבקשה כאמור לעיל, לרבות בערעור, לצורך התאמתם להוראות הסעיף בנוסחו החדש, בתוך 90 ימים מיום 22.12.2005; תוקנו כתבי הטענות, יהיה הנתבע, או המשיב, לפי הענין, רשאי לתקן את כתבי טענותיו, ולענין זה יחולו הוראות תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, בשינויים המחויבים.

(13) המחיר הרגיל או המקובל או המחיר שנדרש בעבר, לרבות תנאי האשראי ושיעור הריבית;

(14) חוות דעת מקצועית או תוצאות של בדיקה שניתנו לגבי טיב הנכס או השירות, מהותם, תוצאות השימוש בהם, והסיכונים הכרוכים בהם;

(15) השימוש הקודם שנעשה בנכס או היותו חדש או משופץ;

(16) שירות אחזקה ותנאיו;

(17) תנאי אחריות לנכס או לשירות;

(18) כמות הטובין שבמלאי מסוג נושא העסקה;

(19) היות העסקה שלא במהלך עסקים;

(20) היות מקורו של הנכס הנמכר בפשיטת רגל, בכינוס נכסים או בפירוק של חברה;

(21) תנאי הביטול של עסקה.

(ב) לא ימכור עוסק, לא ייבא ולא יחזיק לצרכי מסחר נכס שיש בו הטעיה ולא ישתמש בנכס כאמור למתן שירות.

(ב1) לא יציב עוסק שלט ולא יודיע בכל דרך אחרת, שאין הוא אחראי לכל נזק גוף העלול להיגרם לצרכן בתחום העסק או בחצריו.

(ב2) עוסק המודיע, בכל דרך שהיא, שאין לצרכן זכות לבטל עסקה, או לקבל חזרה את כספו, יסייג את הודעתו באופן שיובהר כי האמור בהודעה אינו חל במקרים שנקבעו לפי חוק.

(ג) הוראות סעיף זה יחולו גם על פרסומת.

**איסור הפעלת השפעה בלתי הוגנת** [תיקונים: התשמ"ח (מס' 2), התש"ס, התשע"ד (מס' 4)]

3. (א) לא יעשה עוסק, במעשה או במחדל (בסעיף זה - מעשה), בכתב או בעל פה או בכל דרך אחרת, דבר העלול לפגוע ביכולתו של צרכן לקבל החלטה אם להתקשר בעסקה עמו, באופן שיש בו שלילה של חופש ההתקשרות של הצרכן או פגיעה מהותית בחופש ההתקשרות שלו (להלן - הפעלת השפעה בלתי הוגנת).

(ב) בלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א), יראו עוסק שביצע מעשה מן המעשים המפורטים להלן, כמי שהפעיל השפעה בלתי הוגנת:

(1) הגביל את יכולתו של צרכן לעזוב מקום או יצר בפני צרכן את הרושם שהוא מוגבל ביכולתו לעזוב מקום;

(2) מנע מצרכן את האפשרות להתייעץ לגבי התקשרות בעסקה או לגבי תנאיה;

(3) ערך ביקורים חוזרים ונשנים בבית צרכן כדי לשכנעו לקשור עמו עסקה, אף שהצרכן הביע, במפורש או במשתמע, את רצונו כי יימנע מכך;

(4) ביצע פניות חוזרות ונשנות לצרכן או לבני משפחתו כדי לקשור עסקה, אף שהביעו, במפורש או במשתמע, את רצונם כי יחדל מכך;

(5) ניצל מוגבלות נפשית, שכלית או גופנית של צרכן, כשהוא יודע או היה עליו לדעת על קיומה של מוגבלות כאמור;

(6) ניצל את העובדה שצרכן אינו יודע את השפה שבה נקשרת העסקה במידה מספקת לשם הבנת העסקה;

(7) איים או נקט אמצעי הפחדה כלשהו כלפי צרכן או כלפי בני משפחתו;

(8) סיפק לצרכן נכס או שירות בתשלום, ללא בקשה מפורשת של הצרכן;

(9) יצר רושם כי צרכן זכה או יזכה בפרס או בהטבה אחרת, אף שאין פרס או הטבה כאמור שנדרש תשלום מהצרכן או תנאי אחר כדי לקבל את הפרס או את ההטבה ואלה לא פורסמו מראש;

(10) מנע מצרכן להביא למקום העסק או מקום אחר המנוהל על ידי עוסק (בפסקה זו - מקום) מזון או שתייה מאותו סוג שהעוסק מוכר במקום, אלא אם כן המקום במהותו הוא בית אוכל; הוראות פסקה זו לא יחולו אם המשטרה או ממונה ביטחון כהגדרתו בחוק להסדרת הביטחון בגופים ציבוריים, התשנ"ח-1998, הורו על מניעה כאמור מטעמי ביטחון הציבור.

**חובת גילוי לצרכן** [תיקון התשמ"ח (מס' 2)]

4. (א) עוסק חייב לגלות לצרכן -

(1) כל פגם או איכות נחותה או תכונה אחרת הידועים לו, המפחיתים באופן משמעותי מערכו של הנכס;

(2) כל תכונה בנכס המחייבת החזקה או שימוש בדרך מיוחדת כדי למנוע פגיעה למשתמש בו או לאדם אחר או לנכס תוך שימוש רגיל או טיפול רגיל;

(3) כל פרט מהותי לגבי נכס שקבע השר באישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

אולם תהא זו הגנה לעוסק אם הוכיח כי הפגם, האיכות או התכונה או הפרט המהותי בנכס היו ידועים לצרכן.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם על שירות.

**חוזה אחיד ומידע אחר המיועד לצרכן** [תיקונים: התשנ"ה, התש"ע, התש"ע (מס' 2)]

4א. השר, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות הוראות לעניין

(1) האותיות, כולן או חלקן, בחוזה אחיד כמשמעותו בחוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982 (בסעיף זה - חוזה אחיד), או בתנאי הכלול במידע אחר המיועד לצרכן, לרבות בפרסומת, ובכלל זה הוראות לעניין הגודל המזערי של האותיות כאמור, היחס בינן לבין השטח שבו כלול המידע, ואופן כתיבתן והצגתן;

(2)[1] רשימת תנאים מהותיים בחוזה אחיד, הבלטתם ואופן ניסוחם, לרבות החובה לצרף מסמך נפרד לגביהם; הוראות לפי פסקה זו יכול שיהיו לפי סוגי עוסקים או שירותים.

**זהות העוסק** [תיקון התשס"ד (מס' 2)]

4ב. עוסק חייב לגלות לצרכן את שמו ומספר הזהות שלו על גבי כל אחד מאלה:

(1) תכתובת מטעמו המופנית לצרכן מסוים; לענין פסקה זו, "תכתובת" - טופס הזמנה, תעודת אחריות ואישור התקנה;

(2) הצעה מטעמו לכריתת חוזה;

(3) חוזה שעליו הוא חותם;

(4) שובר תשלום באשראי או חשבונית מס.

**עריכת חוזה בכתב ומסירתו** [תיקון התשמ"ח (מס' 2)]

5. (א) היה לשר יסוד סביר להניח כי הדבר דרוש למניעת הטעיה או ניצול מצוקת הצרכן, רשאי הוא לקבוע בתקנות, לגבי סוגי עסקים או שירותים, כי עוסק חייב לערוך חוזה בכתב עם הצרכן, ולציין בו את הפרטים שנקבעו בתקנות.

(ב) עוסק, העומד לחתום על חוזה עם צרכן, חייב לתת לו הזדמנות סבירה לעיין בחוזה לפני חתימתו, וכן למסור לו עותק ממנו לאחר החתימה.

**עסקה ברוכלות** [תיקונים: התשמ"ח (מס' 2), התשנ"ח (מס' 2), התש"ע]

14. (א) בעסקה ברוכלות רשאי הצרכן לבטל את ההסכם -

(1) במכר - מיום עשיית ההסכם עד ארבעה-עשר ימים מיום מסירת הנכס או מיום קבלת הפרטים שנקבעו בתקנות לפי סעיף קטן (ד), לפי המאוחר מביניהם;

(2) בשירות - תוך ארבעה-עשר ימים מיום עשיית ההסכם או מיום קבלת הפרטים שנקבעו בתקנות לפי סעיף קטן (ד), לפי המאוחר, כמפורט להלן: בעסקה מתמשכת - בין אם הוחל במתן השירות ובין אם לאו, ובעסקה שאינה עסקה מתמשכת - אם טרם הוחל במתן השירות.

(ב) משבוטל הסכם לפי סעיף קטן (א) -

(1) ישיב העוסק לצרכן את התמורה ששילם; לעניין ביטול לפי סעיף קטן (א)(1) - הצרכן ישיב לעוסק את הנכס נושא העסקה בהעמדתו לרשות העוסק במקום שבו נמסר לצרכן, ולעניין ביטול עסקה מתמשכת לפי סעיף קטן (א)(2), אם הוחל במתן השירות - ישלם הצרכן את התמורה היחסית בעד השירות שניתן לו, וכן ישיב לעוסק טובין שקיבל לצורך מתן השירות, אם קיבל טובין כאמור;

(2) התקין העוסק טובין בבית הצרכן לצורך מתן שירות לפי ההסכם, יהיה רשאי לגבות מהצרכן תשלום בשל הוצאות ההתקנה, בסכום שלא יעלה על 100 שקלים חדשים; השר, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, רשאי לקבוע סוגי עסקאות שלגביהן יהיה עוסק רשאי לגבות סכומים אחרים בשל הוצאות ההתקנה ואת הסכומים שייגבו.

(ב1) אין בהוראות סעיף קטן (ב) כדי לגרוע מזכותו של עוסק לתבוע את נזקיו, בשל כך שערך הנכס נושא העסקה פחת כתוצאה מהרעה משמעותית במצבו.

(ג) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על עסקה בטובין פסידים.

(ד) השר רשאי לקבוע בתקנות, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, פרטים שעוסק חייב למסור לצרכן.

(ה) השר רשאי בצו, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, לקבוע כי הוראות סעיף זה יחולו גם על עסקאות אחרות הנעשות שלא במקום עסק קבוע.

1. תחילת תוקפו של ס"ק 4א(2) ביום 3.12.2010 אך הוא לא יחול על חוזים אחידים שנכרתו לפני התאריך האמור.

## פרק ו': עונשין ותרופות

**עונשין** [תיקונים: התש"ס, התשס"ב, התשס"ד, התשס"ו, התשס"ח (מס' 5), התש"ע, התש"ע (מס' 2), (מס' 3), התשע"א (מס' 3), התשע"ד (מס' 4)]

23. (א) עוסק שעשה אחד מאלה, דינו - מאסר שנה או קנס פי שבעה מן הקנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן - חוק העונשין) -

(1) עשה דבר העלול להטעות צרכן בניגוד להוראות סעיף 2(א), (ב) או (ג);

(2) הפעיל השפעה בלתי הוגנת כאמור בסעיף 3(ב);

(3) פרסם פרסומת מטעה בניגוד להוראות לפי סעיף 7(ג);

(4) פרסם פרסומת או נקט דרכי שיווק אחרות המכוונות לקטינים בניגוד להוראות סעיף 7א;

(5) בעסקה בענין רכישה של יחידות נופש, לא קיים את הוראות סעיף 14א;

(6) הפריע לאדם הפועל כדין לפי חוק זה מלבצע את סמכויותיו, או סירב, בלי הצדק סביר, להתייצב לפני אדם כאמור או למסור מידע או דבר אחר לפי דרישתו, בניגוד להוראות סעיפים 21 ו-22;

(6א) הפר צו מינהלי שניתן בהתאם להוראות סעיף 21ג;

(7) (נמחק).

(ב) עוסק שעשה אחד מאלה, דינו - קנס פי שבעה מן הקנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין -

(1) לא גילה לצרכן דבר בניגוד להוראות לפי סעיף 4;

(2) השתמש בשם שמשתמע ממנו כי מטרתו הגנה על הצרכן בניגוד להוראות סעיף 7ב;

(3) הפר הוראות לפי סעיף 13 לענין מקדמות וערובות;

(3א) בעסקה מתמשכת בעניין שירותי רפואה -

(א) לא חתם על חוזה בכתב עם הצרכן, לא מסר לצרכן טופס גילוי או התקשר עם צרכן בעסקה לתקופה קצובה, לתקופה העולה על שנה, והכל בניגוד להוראות סעיף 13ה;

(ב) בעקבות ביטול העסקה על ידי הצרכן, גבה מהצרכן דמי ביטול בניגוד להוראות סעיף 13ו(א)(1) או (2), או שלא השיב לצרכן את החלק ממחיר העסקה ששילם או לא ביטל את חיובו, בניגוד להוראות סעיף 13ז.

(4) בעסקה ברוכלות, לא קיים הוראות לפי סעיף 14;

(5) (נמחק).

(6) בשיווק מרחוק או בעסקת מכר מרחוק, לא גילה לצרכן פרטים או לא סיפק מסמך בכתב בניגוד להוראות סעיף 14ג;

(7) בעקבות ביטול עסקה על ידי צרכן, נהג בניגוד להוראות סעיף 14ה;

(8) (נמחק).

(ג) עוסק שעשה אחד מאלה, דינו - קנס פי שלושה מן הקנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין -

(1) (נמחק);

(2) הפר הוראות לפי סעיף 5 לענין עריכת חוזה, העיון בו ומסירתו;

(3) (נמחק);

(4) הפר הוראות לפי סעיף 10 לענין התשלום בסכום הנמוך;

(5) (נמחק);

(6) (נמחק);

(7) (נמחק);

(8) הפר הוראות לפי סעיפים 17ב(א) עד (ג), 17ב(ד), 17ג, 17ד או 17ו לענין חובת הצגה או פרסום של מחירי נכסים ושירותים או לענין גביית מחירם המחייב;

(9) (נמחק);

(10) (נמחק).

(ד) היתה העבירה עבירה נמשכת, רשאי בית המשפט להטיל קנס נוסף, בשיעור של עד חמישה אחוזים מסכום הקנס הקבוע לאותה עבירה, לכל יום שבו נמשכת העבירה מעבר למועד שבו נמסרה הודעה או ניתן צו, או מעבר לתקופת הזמן שנקבעה בהודעה או בצו, לפי המאוחר; לענין זה -

"הודעה" - הודעה שניתנה לפי סעיף 21(4);

"צו" - צו שנתן בית המשפט לפי סעיף 30.

(ה) עבר אדם, בתוך שלוש שנים, פעם נוספת עבירה לפי סעיף זה, דינו -

(1) בעבירות לפי סעיף קטן (א) - מאסר שנה או כפל הקנס הקבוע לאותן עבירות;

(2) בעבירות לפי סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) - כפל הקנס הקבוע לאותן עבירות.

(ו) נעברה עבירה מן העבירות המנויות בסעיפים קטנים (א), (ב) או (ג) בידי תאגיד, דינו - כפל הקנס הקבוע לאותה עבירה.

(ז) על מסירת צו לפי חוק זה יחולו הוראות סעיף 237 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982, בדבר המצאת מסמכים, בשינויים המחויבים.

**נסיבות מחמירות** [תיקונים: התש"ס, התשע"ד (מס' 4)]

23א. (א) נעברה עבירה לפי סעיף 23(א)(1) או (2) בנסיבות מחמירות - דינו של עובר העבירה מאסר שלוש שנים או קנס פי עשרים מהקנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין;

(ב) בסעיף זה, "נסיבות מחמירות" - אחת מאלה:

(1) המעשה מתייחס למספר רב במיוחד של צרכנים;

(2) המעשה גרם נזק חמור במיוחד לצרכן או לקבוצת צרכנים;

(3) עובר העבירה הפיק רווחים או טובות הנאה גדולים במיוחד מהמעשה;

(4) העבירה נעברה או היתה מכוונת כלפי קשישים, חסרי ישע או קטינים, או כלפי ציבור של צרכנים הנתונים במצב של חולשה שכלית, נפשית או גופנית, או כלפי מי שאינם יודעים את השפה שבה נקשרה העסקה במידה מספקת לשם הבנת העסקה;

(5) נעברה עבירה לפי סעיף 23(א)(1) תוך טענת עובדה אשר הטוען אותה יודע שאינה אמת או שאינו מאמין שהיא אמת.

**הטלת קנס לאחר שנפסקו פיצויים לדוגמה לפי סעיף31א** (תיקון התשס"ח)

23ב. בבואו להטיל קנס על עוסק שהורשע בעבירה לפי סעיף 23, רשאי בית המשפט להתחשב בכך שנפסקו נגד אותו עוסק, בפסק דין סופי בשל המעשה שבשלו הורשע כאמור, פיצויים לדוגמה לפי סעיף 31א.

**סמכויות נוספות של בית המשפט**

24. הורשע אדם בעבירה לפי סעיף 23, רשאי בית המשפט, בנוסף לכל עונש אחר, לצוות -

(1) כי טובין של הנאשם שבהם או לגביהם נעברה העבירה או דמי מכרם יחולטו, כולם או מקצתם;

(2) כי עסק של הנאשם ייסגר לתקופה שיקבע בית המשפט ובדרך שיקבע;

(3) כי רשיון שניתן לנאשם יבוטל או יותלה לתקופה שיקבע בית המשפט.

**אחריות מעביד, מרשה ונושא משרה בתאגיד** (תיקון התש"ס)

25. (א) מעביד, מרשה ונושא משרה בתאגיד חייבים לפקח ולעשות כל שניתן כדי למנוע ביצוע עבירה כאמור בסעיף 23 בידי עובד מעובדיו, מורשהו, התאגיד או עובד מעובדי התאגיד, לפי הענין; המפר הוראת סעיף זה, דינו - קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין; לענין סעיף זה, "נושא משרה בתאגיד" - דירקטור, מנהל פעיל, שותף למעט שותף מוגבל, או בעל תפקיד האחראי מטעם התאגיד על התחום שבו נעברה העבירה.

(ב) נעברה עבירה לפי סעיף 23 בידי עובד, מורשה, תאגיד או עובד מעובדי התאגיד, חזקה היא כי המעביד, המרשה או נושא המשרה בתאגיד, לפי הענין, הפר את חובתו לפי סעיף קטן (א), אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שאפשר כדי למלא את חובתו.

(תיקון התש"ס)

26. (בוטל).

**הגנה באישום** [תיקון התשע"ד (מס' 4)]

27. (בוטל).

**התחייבות העוסק** [תיקונים: התשמ"ד, התשמ"ו, התשמ"ח, התשמ"ח (מס' 2), התשנ"א, התשנ"ג, התשנ"ה, התש"ס, התשע"ד (מס' 4)]

28. (א) היה הממונה סבור כי אדם עבר עבירה על הוראות סעיף 25, רשאי הוא, באישור היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, לקבל ממנו התחייבות בכתב כלפיו -

(1) להימנע ממעשה או מחדל המפורש בכתב ההתחייבות, אשר לדעת הממונה הוא מהווה עבירה לפי חוק זה; התחייבות לפי פסקה זו תהיה מלווה בערובה, בערבים או בלי ערבים, בסכום שלא יעלה על גובה הקנס כאמור בסעיף 23(א), ולתקופה שלא תעלה על שנתיים;

(2) (נמחק);

(3) (נמחק).

(ב) אדם שנתן התחייבות כאמור בסעיף קטן (א) לא יינקטו כלפיו הליכים פליליים לפי סעיף 25 בשל מעשה או מחדל ששימש עילה למתן ההתחייבות.

(ג) הורשע אדם בעבירה שהתחייב להימנע ממנה לפי סעיף קטן (א)(1), רשאי בית המשפט לעשות אחת מאלה:

(1) לחלט את הערובה, כולה או מקצתה, ולא להטיל על הנאשם עונש נוסף;

(2) להטיל עונש בשל העבירה אך להשאיר את הערובה בתקפה בלי לחלטה;

(3) לחלט את הערובה, כולה או מקצתה, ולהטיל כל עונש אחר בשל העבירה.

(ד) (בוטל).

(ה) בסעיף זה, "אדם" - למעט תאגיד.

**פטור**

29. נמכר נכס בידי בית משפט, לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין, או בידי מי שמוכר מטעם המדינה נכס שחולט או נעזב לטובתה או נכס אחר שהמדינה לא רכשה אותו או לא השתמשה בו, לא יראו במכר עסקה לענין סעיפים 2, 4, 6 ו-7, ובלבד שההצעה למכירה גילתה את העובדה שמציעים למכירה נכסים מסוג זה והזהירה את הצרכן כי מהות התכונות העיקריות לגביהם אינה ידועה וכי הרשות אינה נושאת באחריות להן.

**צו בית המשפט למניעת עבירה**

30. לפי בקשה של היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו או הממונה, רשאי בית המשפט -

(1) לצוות על כל אדם להימנע ממעשה שיש בו עבירה לפי חוק זה ולתת ערובה לכך;

(2) לצוות על כל פעולה הדרושה למניעת עבירה כאמור.

**פיצויים** [תיקונים: התשמ"א, התשמ"ד, התשמ"ו, התשמ"ח, התשמ"ח (מס' 2), התשנ"א, התשנ"ג, התשנ"ה, התשנ"ט, התשס"ח]

31. (א) דין מעשה או מחדל בניגוד לפרקים ב', ג', ד' או ד'1 כדין עוולה לפי פקודת הנזיקין [נוסח חדש].

(א1) הזכות לסעדים בשל עוולה כאמור נתונה לצרכן שנפגע מהעוולה, וכן לעוסק שנפגע, במהלך עסקו, מהטעיה כאמור בסעיף 2.

(א2) פרק ו'1 לא יחול על עוסק שנפגע מעוולה כאמור במהלך עסקו.

(ב) (1) הוברר לבית המשפט שמעשה או מחדל של הנתבע גרם או עלול לגרום תקלה לציבור או לחלק ממנו והתובע הסתייע בהגשת התובענה בארגון צרכנים, רשאי בית המשפט לפסוק, בנוסף לתרופה שנפסקה לתובע, כי ישולם פיצוי לאותו ארגון צרכנים בשיעור שלא יעלה על פי ארבעה מהנזק שנגרם לתובע או מסכום של 14,750 שקלים חדשים, על פי הגבוה; שר המשפטים, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, רשאי לשנות את הסכום האמור.

(2) שינוי הסכום לפי שינויים שחלו במדד מן המדד שפורסם בחודש שבו נקבע לאחרונה, אינו טעון אישור ועדת הכלכלה של הכנסת, ואולם לא יוגדל הסכום לפי פסקה זו לפני שחלפו שלושה חדשים מיום ההגדלה הקודמת.

(3) בסעיף קטן זה, "מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(ג) בסעיף זה, "ארגון צרכנים" - המועצה הישראלית לצרכנות או ארגון אחר ששר המשפטים אישר לענין זה.

**פיצויים לדוגמה** [תיקונים: התשס"ח, התשס"ח (מס' 2), (מס' 3), התש"ע (מס' 3), התשע"א (מס' 2), (מס' 3), התשע"ב (מס' 5)]

31א. (א) נקשרה עסקה בין עוסק לצרכן והעוסק הפר, בקשר לאותה עסקה, הוראה מההוראות המפורטות להלן, רשאי בית המשפט לפסוק, בשל אותה הפרה, פיצויים שאינם תלויים בנזק (בסעיף זה - פיצויים לדוגמה), בסכום שלא יעלה על 10,000 שקלים חדשים:

(1) ביקש צרכן כי עוסק ישיב לו את התמורה ששילם ובאופן שבו שילם, לפי סעיף 4ג(ב), לאחר שהעוסק לא פעל בהתאם למדיניות החזרת טובין המפורטת במודעה לפי סעיף 4ג(א) - והעוסק לא השיב לצרכן את מלוא התמורה כאמור;

(2) ביקש צרכן כי עוסק ישיב לו את התמורה ששילם ובאופן שבו שילם, לפי סעיף 4ג(ב) ו־(ג), לאחר שהעוסק לא הציג מודעה המפרטת את מדיניותו לגבי התרת טובין שלא עקב פגם, לפי סעיף 4ג(א) - והעוסק לא השיב לצרכן את מלוא התמורה כאמור;

(2א) בעסקה לתקופה קצובה - ביקש צרכן כי עוסק יפסיק לחייבו בתשלומים לאחר מועד סיום העסקה או ההתחייבות לפי סעיף 13א(ג), או לא נמסרה לצרכן הודעה בכתב לפי סעיף 13א(ד) או לפי סעיף 13ה(ו)(2), לפי העניין - והעוסק המשיך לחייב את הצרכן בתשלומים בניגוד לאותן הוראות;

(2ב) ביקש צרכן לבטל עסקה מתמשכת באמצעות הודעת ביטול לפי הוראות סעיף 13ד - והעוסק המשיך לחייב את הצרכן בתשלומים בשל העסקה, בניגוד להיראות אותו סעיף;

(2ב1)[1] טען צרכן כי עוסק גבה ממנו סכום עודף - והעוסק לא השיב לצרכן את סכום ההחזר המגיע לו לפי הוראת סעיף 13ד1.

(2ג)[2] ביקש צרכן מעוסק לשלם בעד שירותים או טובין בלא עמלה כאמור בסעיף 13ח(ב), או לשלם כאמור באחת הדרכים המנויות בסעיף 13ח(ג) - והעוסק לא פעל בהתאם לכך.

(3) ביקש צרכן כי עוסק ישיב לו את מה שהעוסק קיבל מכוח הסכם רוכלות, לפי סעיף 14(ב), בעקבות ביטול ההסכם לפי סעיף 14(א) - והעוסק לא השיב לצרכן את מה שקיבל מכוח ההסכם כאמור;

(4) ביקש צרכן כי עוסק ישיב לו את החלק ממחיר העסקה ששילם או ביקש צרכן לבטל את חיובו, לפי סעיף 14ה(א)(1) או 14ה(ב)(1), בעקבות ביטול חוזה לרכישה של יחידת נופש לפי סעיף 14א(ג) או ביטול עסקת מכר מרחוק לפי סעיף 14ג(ג) - והעוסק לא השיב לצרכן את החלק ממחיר העסקה או לא ביטל את החיוב כאמור;

(4א) ביקש צרכן כי עוסק ישיב לו את החלק ממחיר העסקה ששילם או ביקש צרכן לבטל את חיובו לפי סעיף 13ז(1), בעקבות ביטול עסקה מתמשכת בעניין שירותי רפואה לפי סעיף 13ו(א)(1) או (2) - והעוסק לא השיב לצרכן את החלק ממחיר העסקה או לא ביטל את החיוב כאמור.

(5) ביקש צרכן מעוסק כי יחויב במחיר שהוצג על הטובין, לפי סעיף 17ב(ד), אף אם מחירם בקופה גבוה יותר - והעוסק לא פעל בהתאם לכך;

(6) ביקש צרכן לשלם את מחירו של נכס או שירות במטבע ישראלי בהתאם לשער החליפין הקבוע בתוספת הראשונה, לפי סעיף 17ז(ב) - והעוסק סירב לאפשר תשלום כאמור;

(7)[3] ביקש צרכן מיצרן טובין או מעוסק לקבל תעודת אחריות, כפי שנדרש לפי סעיף 18א(5) או ביקש צרכן מעוסק לקבל מדבקת אחריות, כפי שנדרש לפי סעיף 18א(א1) - והיצרן או העוסק, לפי העניין, לא מסר תעודה או מדבקה כאמור;

(8) ביקש צרכן מיצרן טובין או מעוסק, שיתקן קלקול שנתגלה בטובין שנמכרו לו או שיספק חלקי חילוף לשם תיקון הטובין, כפי שנדרש לפי סעיף 18א(1) - והיצרן או העוסק, לפי העניין, לא תיקן כל קלקול כאמור במהלך תקופת האחריות בלא תמורה או לא סיפק חלקי חילוף כאמור עד תום תקופת האחריות, בתוך התקופה שנקבעה לכך לפי אותו סעיף.

(ב) לא תוגש נגד עוסק תביעה לפיצויים לדוגמה לפי סעיף קטן (א), אלא לאחר שהצרכן שלח או מסר בקשה לפי אותו סעיף קטן, בכתב, לרבות באמצעות תקשורת אלקטרונית; לעניין פסקה (2ב), די אם הצרכן מסר הודעת ביטול בכתב כאמור בסעיף 13ד(א)(2) ו־(ב); ולעניין פסקה (4), די אם הצרכן ביטל את העסקה כאמור בסעיפים 14א(ג) ו־14ג(ג).

(ג) (1) על אף הוראות סעיף קטן (א), רשאי בית המשפט לפסוק בשל הפרה כאמור באותו סעיף קטן פיצויים לדוגמה בסכום העולה על 10,000 שקלים חדשים ובלבד שאינו עולה על 50,000 שקלים חדשים, אם מצא כי ההפרה היא הפרה חוזרת או הפרה נמשכת או שהיא נעשתה בנסיבות מחמירות כהגדרתן בסעיף 23א(ב).

(2) בסעיף קטן זה -

"הפרה חוזרת" - הפרת הוראה מההוראות לפי אחת הפסקאות שבסעיף קטן (א), בתוך שנתיים מהפרה קודמת של סעיף המנוי באותה פסקה שבשלה הורשע לפי סעיף 23;

1. תחילתו של ס"ק 31(א)(2ב1) לחוק ביום 1.1.13 והוא יחול על פניות צרכנים מהתאריך הנ"ל ואילך.
2. תחילתו של סעיף 31א(2ג) ביום 1.1.12 והוא יחול על תשלומים שישולמו מהתאריך הנ"ל ואילך גם בשל התקשרויות להספקת שירותים או טובין כאמור בסעיף 13ח לחוק, שנעשו לפני התאריך הנ"ל.
3. תוקפה של ההתייחסות בס"ק 31א(א)(7) ל"מדבקת אחריות" תחל בתאריך 1.6.2012.

"הפרה נמשכת" - הפרת הוראה מהוראות הסעיפים המנויים בסעיף קטן (א), לאחר שנמסרה הודעה לפי סעיף 21(4) או שניתן צו לפי סעיף 30, או לאחר שנסתיימה תקופת הזמן שנקבעה בהודעה או בצו כאמור, לפי המאוחר.

(ד) בבואו לפסוק פיצויים לדוגמה לעוסק, בשל הפרה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי בית המשפט להתחשב בכך שאותו עוסק הורשע, בשל אותו מעשה, בעבירה לפי סעיף 23.

(ה) בבואו לקבוע את גובה הפיצויים לדוגמה, יתחשב בית המשפט, בין השאר, בשיקולים המפורטים להלן, ולא יתחשב בגובה הנזק שנגרם לצרכן כתוצאה מביצוע ההפרה:

(1) אכיפת החוק והרתעה מפני הפרתו;

(2) עידוד הצרכן למימוש זכויותיו;

(3) חומרת ההפרה, היקפה הכספי ונסיבותיה;

(4) שווייה הכספי של העסקה שבקשר אליה בוצעה ההפרה;

(5) ההיקף הכספי של עסקי העוסק;

(6) גובה הקנס הקבוע בשל אותה הפרה לפי סעיפים 23 או 23א, אם קבוע קנס כאמור.

(ו) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכותו של צרכן לפיצויים לפי סעיף 31 או לכל סעד אחר, בשל אותה הפרה.

**ביטול עסקה** [תיקונים: התשמ"ח (מס' 2), התש"ע]

32. (א) נעשתה עסקה והוברר כי נעשה לגביה מעשה או מחדל שיש בו משום הטעיה או ניצול מצוקה כאמור בסעיפים 2 ו-3, והם מהותיים בנסיבות הענין, ובהטעיה - אף אם לא העוסק היה המטעה, רשאי הצרכן לבטל את העסקה בתוך זמן סביר מהמועד שבו נודע לו על ההטעיה או מהמועד שבו נודע לו שפסק ניצול המצוקה, לפי העניין.

(ב) בוטלה עסקה כאמור בסעיף קטן (א), ישיב העוסק לצרכן, בתוך שבעה ימים מיום שקיבל הודעה על הביטול, את התמורה ששילם הצרכן בעד העסקה, באותו אופן שבו שילם הצרכן, ואם היתה העסקה עסקה למכירת נכס - ישיב הצרכן לעוסק את הנכס נושא העסקה, בהעמדתו לרשות העוסק במקום שבו נמסר לצרכן; היתה העסקה עסקה מתמשכת שהוחל במתן השירות לפיה - ישלם הצרכן לעוסק את התמורה היחסית לפי תנאי העסקה, בעד השירות שניתן לו עד למסירת ההודעה על הביטול.

(ב1) אין בהוראות סעיף קטן (ב) כדי לגרוע מזכותו של עוסק לתבוע את נזקיו, בשל כך שערך הנכס נושא העסקה פחת כתוצאה מהרעה משמעותית במצבו.

(ג) השר רשאי בתקנות לקבוע פרטים אשר אי-גילויים לצרכן ישמש עילה לביטול העסקה; הוראות סעיף זה יחולו אף על ביטול כאמור.

**פרסום פסק דין או תיקון פרסום**

33. (א) בית המשפט רשאי, בעקבות הרשעה או חיוב לפי חוק זה, לצוות שפסק דין חלוט או תמציתו, או תיקון לפרסום מטעה, יפורסמו ברבים, בצורה ובאופן שיקבע, ולהורות מי ישא בהוצאות הפרסום.

(ב) הורה בית המשפט שהנאשם ישא בהוצאות הפרסום, יהא דינן כדין קנס שהטיל בית המשפט.

**ראיה לפרסום**

34. הוגש עותק של עתון או של דבר דפוס אחר המופץ ברבים שבו נדפס פרסום מטעה, ישמש הדבר ראיה לכאורה שאכן נעשה הפרסום באותו עתון או דבר דפוס.

**סמכויות המכס**

35. לענין סמכויותיהם של רשות המכס ושל פקידי המכס, יראו יבוא בניגוד לסעיפים 2(ב) ו-17 כעבירה על דיני המכס, ופקיד המכס יהא רשאי לתפוס את הטובין שנעברה העבירה בהם או לגביהם בחזקת טובין מחולטים כמשמעותם בפקודת המכס.

מנחם בגין
ראש הממשלה

גדעון פת
שר התעשיה, המסחר
והתיירות

יצחק נבון
נשיא המדינה

# תקנות הגנת הצרכן (האותיות בחוזה אחיד ובתנאי הכלול במידע אחר המיועד לצרכן), התשנ"ה-1995 [1]

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 4א ו-37(א) לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, אני מתקין תקנות אלה:

**הגדרות** (תיקון התשע"א)

1. בתקנות אלה -

"חוזה אחיד" - כהגדרתו בחוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982;

"מידע אחר" - לרבות עלון מידע, קטלוג, מודעת פרסומת וכן מידע כיוצא באלה, בין מודפס ובין במדיה אלקטרונית;

"תנאי הכלול במידע אחר" - הוראה הכלולה במידע האחר, המגבילה, מסייגת או מתנה את האמור בו.

**הגודל המזערי של האותיות** [תיקונים: התשנ"ו, התשנ"ו (מס' 2), התשע"א]

2. גודלן המזערי של האותיות בחוזה אחיד למעט האות "י" יהיה 2 מילימטרים.

**הגודל המזערי של האותיות בתנאי הכלול במידע אחר** (תיקון התשע"א)

2א. גודלן המזערי של האותיות בתנאי הכלול במידע אחר המיועד לצרכן יהיה 30 אחוזים מגודל האותיות הגדולות ביותר שבמידע האמור, אך לא יותר מגודל האותיות המהוות את תוכן המידע, ולעניין מידע אחר שאינו מופיע במדיה אלקטרונית - בכל מקרה לא פחות מ־2 מילימטרים.

**אופן כתיבה** [תיקונים: התשנ"ו (מס' 2), התשע"א]

3. בחוזה אחיד ובתנאי הכלול במידע אחר המיועד לצרכן -

(1) האותיות לא תהיינה נטויות או מוצרות וכן הכיתוב עצמו לא יהיה בניצב לתוכן החוזה או המידע, בהיפוך לו או באלכסון;

(2) צבע האותיות יהיה נוגד את צבע הנייר או הרקע שעליו הן כתובות;

(3) הרווח בין השורות לא יפחת מגודל האות בשורה;

(4) האותיות בשורות לא תיגענה אחת בשניה.

**תחילה**

4. תחילתן של תקנות אלה ששה חודשים מיום פרסומן.

א' באלול התשנ"ה (27 באוגוסט 1995)

מיכה חריש
שר התעשיה והמסחר

---

1. ק"ת 5704, התשנ"ה (12.9.1995), עמ' 1898.

תיקונים: ק"ת 5710, התשנ"ו (2.11.1995), עמ' 58;
ק"ת 5779, התשנ"ו (22.8.1996), עמ' 1504 [התשנ"ו (מס' 2)];
ק"ת 7020, התשע"א (4.8.2011), עמ' 1207 (כולל שינוי שם).

# חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 [1]

## (סעיפים נבחרים)

## פרק א': כריתת החוזה

**כריתת חוזה - כיצד**

1. חוזה נכרת בדרך של הצעה וקיבול לפי הוראות פרק זה.

**הצעה**

2. פנייתו של אדם לחברו היא בגדר הצעה, אם היא מעידה על גמירת דעתו של המציע להתקשר עם הניצע בחוזה והיא מסויימת כדי אפשרות לכרות את החוזה בקיבול ההצעה; הפנייה יכול שתהיה לציבור.

**חזרה מן ההצעה**

3. (א) המציע רשאי לחזור בו מן ההצעה בהודעה לניצע, ובלבד שהודעת החזרה נמסרה לניצע לפני שנתן הודעת קיבול.

(ב) קבע המציע שהצעתו היא ללא חזרה, או שקבע מועד לקיבולה, אין הוא רשאי לחזור בו ממנה לאחר שנמסרה לניצע.

**פקיעת ההצעה**

4. ההצעה פוקעת -

(1) כשדחה אותה הניצע או עבר המועד לקיבולה;

(2) כשמת המציע או הניצע או כשנעשה אחד מהם פסול-דין או ניתן נגדו צו לקבלת נכסים או צו פירוק, והכל לפני מתן הודעת הקיבול.

**קיבול**

5. הקיבול יהיה בהודעת הניצע שנמסרה למציע והמעידה על גמירת דעתו של הניצע להתקשר עם המציע בחוזה לפי ההצעה.

**קיבול דרך התנהגות**

6. (א) הקיבול יכול שיהיה במעשה לביצוע החוזה או בהתנהגות אחרת, אם דרכים אלה של קיבול משתמעות מן ההצעה; ולענין סעיפים 3(א) ו-4(2), התנהגות כאמור דינה כדין מתן הודעת קיבול.

(ב) קביעת המציע שהעדר תגובה מצד הניצע ייחשב לקיבול, אין לה תוקף.

**חזקת קיבול**

7. הצעה שאין בה אלא כדי לזכות את הניצע, חזקה עליו שקיבל אותה, זולת אם הודיע למציע על התנגדותו תוך זמן סביר לאחר שנודע לו עליה.

**מועד הקיבול**

8. (א) אין לקבל הצעה אלא תוך התקופה שנקבעה לכך בהצעה, ובאין תקופה כזאת - תוך זמן סביר.

---

1. ס"ח 694, התשל"ג (19.4.1973), עמ' 118.

תיקונים: ס"ח 1030, התשמ"א (15.6.1981), עמ' 306;
ס"ח 2273, התשע"א (26.1.2011), עמ' 202. הצ"ח - כנסת 335, התש"ע, עמ' 198.

(ב) נתן הניצע הודעת קיבול בעוד מועד, אך הודעתו נמסרה למציע באיחור מחמת סיבה שאינה תלויה בניצע ולא היתה ידועה לו, נכרת החוזה, זולת אם הודיע המציע לניצע על דחיית הקיבול מיד לאחר שנמסרה לו הודעת הקיבול.

**קיבול לאחר פקיעה**

9. קיבול של הצעה לאחר שפקעה, כמוהו כהצעה חדשה.

**חזרה מן הקיבול**

10. הניצע רשאי לחזור בו מן הקיבול בהודעה למציע, ובלבד שהודעת החזרה נמסרה למציע לא לאחר שנמסרה לו הודעת הקיבול או שנודע לו על קיבול בדרך האמורה בסעיף 6(א).

**קיבול תוך שינוי**

11. קיבול שיש בו תוספת, הגבלה או שינוי אחר לעומת ההצעה, כמוהו כהצעה חדשה.

**תום-לב במשא ומתן**

12. (א) במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום-לב.

(ב) צד שלא נהג בדרך מקובלת ולא בתום-לב חייב לצד השני פיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב המשא ומתן או עקב כריתת החוזה, והוראות סעיפים 10, 13 ו-14 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, יחולו בשינויים המחוייבים.

## פרק ב': ביטול החוזה בשל פגם בכריתתו

**חוזה למראית עין**

13. חוזה שנכרת למראית-עין בלבד - בטל; אין בהוראה זו כדי לפגוע בזכות שרכש אדם שלישי בהסתמכו בתום-לב על קיום החוזה.

**טעות**

14. (א) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני ידע או היה עליו לדעת על כך, רשאי לבטל את החוזה.

(ב) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני לא ידע ולא היה עליו לדעת על כך, רשאי בית המשפט, לפי בקשת הצד שטעה, לבטל את החוזה, אם ראה שמן הצדק לעשות זאת; עשה כן, רשאי בית המשפט לחייב את הצד שטעה בפיצויים בעד הנזק שנגרם לצד השני עקב כריתת החוזה.

(ג) טעות אינה עילה לביטול החוזה לפי סעיף זה, אם ניתן לקיים את החוזה בתיקון הטעות והצד השני הודיע, לפני שבוטל החוזה, שהוא מוכן לעשות כן.

(ד) "טעות", לענין סעיף זה וסעיף 15 - בין בעובדה ובין בחוק, להוציא טעות שאינה אלא בכדאיות העיסקה.

**הטעיה**

15. מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה "הטעיה" - לרבות אי-גילוין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן.

**טעות סופר**

16. נפלה בחוזה טעות סופר או טעות כיוצא בה, יתוקן החוזה לפי אומד דעת הצדדים ואין הטעות עילה לביטול החוזה.

**כפיה**

17. (א) מי שהתקשר בחוזה עקב כפיה שכפה עליו הצד השני או אחר מטעמו, בכוח או באיום, רשאי לבטל את החוזה.

(ב) אזהרה בתום-לב על הפעלתה של זכות אינה בגדר איום לענין סעיף זה.

**עושק**

18. מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר נסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה.

**ביטול חלקי**

19. ניתן החוזה להפרדה לחלקים ועילת הביטול נוגעת רק לאחד מחלקיו, ניתן לביטול אותו חלק בלבד; אולם אם יש להניח שהצד הרשאי לבטל לא היה מתקשר בחוזה לולא העילה, רשאי הוא לבטל את החלק האמור או את החוזה כולו.

**דרך הביטול**

20. ביטול החוזה יהיה בהודעת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול, ובמקרה של כפיה - תוך זמן סביר לאחר שנודע לו שפסקה הכפיה.

**השבה לאחר ביטול**

21. משבוטל החוזה, חייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על פי החוזה, ואם ההשבה היתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויו של מה שקיבל.

**שמירת תרופות**

22. אין בהוראות פרק זה כדי לגרוע מכל תרופה אחרת.

## פרק ג': צורת החוזה ותכנו

**צורת חוזה**

23. חוזה יכול שייעשה בעל פה, בכתב או בצורה אחרת, זולת אם היתה צורה מסויימת תנאי לתקפו על פי חוק או הסכם בין הצדדים.

**תכנו של חוזה**

24. תכנו של חוזה יכול שיהיה ככל אשר הסכימו הצדדים.

**פירוש של חוזה** (תיקונים: התשמ"א, התשע"א)

25. (א) חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו.

(ב) חוזה הניתן לפירושים שונים, פירוש המקיים אותו עדיף על פירוש שלפיו הוא בטל.

(ב1) חוזה הניתן לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו.

(ג) ביטויים ותניות בחוזה שנוהגים להשתמש בהם בחוזים מאותו סוג יפורשו לפי המשמעות הנודעת להם באותם חוזים.

(ד) סעיפים 2, 4, 5, 6, 7, 8 ו-10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, וסעיף 57ג לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971, יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על פירושו של חוזה, אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

**השלמת פרטים**

26. פרטים שלא נקבעו בחוזה או על פיו יהיו לפי הנוהג הקיים בין הצדדים, ובאין נוהג כזה - לפי הנוהג המקובל בחוזים מאותו סוג, ויראו גם פרטים אלה כמוסכמים.

## פרק ה': קיום החוזה

**קיום בתום-לב**

39. בקיום של חיוב הנובע מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום-לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מחוזה.

**קיום - בידי מי**

40. חיוב יכול שיקויים בידי אדם שאיננו החייב, זולת אם לפי מהות החיוב, או לפי המוסכם בין הצדדים, על החייב לקיימו אישית.

**מועד הקיום**

41. חיוב שלא הוסכם על מועד קיומו, יש לקיים זמן סביר לאחר כריתת החוזה, במועד שעליו הודיע הנושה לחייב זמן סביר מראש.

**קיום מוקדם**

42. חיוב יכול שיקויים לפני מועדו, ובלבד שהודיע החייב לנושה על כך זמן סביר מראש והדבר לא יפגע בנושה.

**דחיית קיום**

43. (א) המועד לקיומו של חיוב נדחה -

(1) אם נמנע הקיום במועדו מסיבה התלויה בנושה - עד שהוסרה המניעה;

(2) אם תנאי לקיום הוא שיקויים תחילה חיובו של הנושה - עד שקויים אותו חיוב;

(3) אם על הצדדים לקיים חיוביהם בד בבד - כל עוד הנושה אינו מוכן לקיים את החיוב המוטל עליו.

(ב) נדחה המועד לקיום החיוב כאמור בסעיף קטן (א), רשאי בית המשפט, אם ראה שמן הצדק לעשות כן, לחייב את הנושה בפיצויים בעד הנזק שנגרם לחייב עקב הדחייה, אף אם אין בדבר משום הפרת חוזה מצד הנושה, ואם היה על החייב לשלם תשלומים תקופתיים עד לקיום החיוב שמועדו נדחה - לפטור אותו מתשלומים אלה בתקופת הדחייה.

**מקום הקיום**

44. (א) חיוב שלא הוסכם על מקום קיומו, יש לקיים במקום עסקו של הנושה, ואם אין לו מקום עסק - במקום-מגוריו הקבוע.

(ב) שינה הנושה את מקום עסקו או מקום מגוריו אחרי כריתת החוזה, ישא בהוצאות הנוספות הנובעות מקיום החיוב במקום החדש.

**קיום בבינונית**

45. חיוב למתן נכס או שירות שלא הוסכם על סוגם או טיבם, יש לקיים במתן נכס או שירות מסוג ומטיב בינונים.

**קיום בסכום ראוי**

46. חיוב לתשלום בעד נכס או שירות שלא הוסכם על שיעורו, יש לקיים בתשלום של סכום שהיה ראוי להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה.

**קיום במטבע ישראלי**

47. חיוב לשלם בארץ במטבע-חוץ שתשלומו באותו מטבע אסור לפי הדין, יש לקיים בתשלום במטבע ישראלי, לפי שער החליפין הרשמי ביום התשלום.

**קיום על תנאי**

48. חיוב אשר לקיומו התחייב החייב כלפי הנושה בחיוב אחר, או שהעביר לו לשם כך זכות כלפי אדם שלישי, חזקה שלא התכוונו להפקיעו אלא אם קויימו החיוב האחר או הזכות.

**זקיפת תשלומים בחיוב אחד**

49. סכום שניתן לסילוקו של חיוב אחד, ייזקף תחילה לחשבון ההוצאות שנתחייב בהן החייב בשל אותו חיוב, לאחר מכן לחשבון הריבית ולבסוף לחשבון החיוב עצמו.

**זקיפת תשלומים בחיובים אחדים**

50. סכום שניתן לנושה שעה שהגיעו לו מן החייב חיובים אחדים, רשאי החייב, בעת התשלום, לציין את החיוב שלחשבונו ייזקף הסכום; לא עשה זאת, רשאי הנושה לעשות כן.

**בחירה בין חיובים חלופים**

51. (א) בחיובים חלופים רשאי החייב, בהודעה לנושה תוך תקופה שנקבעה לכך, ובאין תקופה כזו - תוך זמן סביר לפני המועד לקיום, לבחור את החיוב שיקיים; לא עשה זאת, רשאי הנושה, בהודעה לחייב, לבחור את החיוב.

(ב) הוסכם כי זכות הבחירה תהיה בידי הנושה והוא לא השתמש בה תוך התקופה שנקבעה לכך, ובאין תקופה כזו - תוך זמן סביר לפני המועד לקיום, רשאי החייב, בהודעה לנושה, לבחור את החיוב.

**תחליף קיום**

52. נעשה קיומו של חיוב בלתי אפשרי, ויש בשל כך לחייב זכות לפיצוי או לשיפוי כלפי אדם שלישי, על החייב להעביר לנושה את הזכות, או מה שקיבל על פיה, כדי שוויו של החיוב.

**קיזוז**

53. (א) חיובים כספיים שצדדים חבים זה לזה מתוך עיסקה אחת והגיע המועד לקיומם, ניתנים לקיזוז בהודעה של צד אחד למשנהו; והוא הדין בחיובים כספיים שלא מתוך עיסקה אחת, אם הם חיובים קצובים.

(ב) אין לקזז חיוב שהזכות לקיומו אינה ניתנת לעיקול.

(ג) הוראות סעיפים 49 ו-50 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על סילוק דרך קיזוז.

גולדה מאיר
ראש הממשלה

יעקב ש. שפירא
שר המשפטים

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

# חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 [1]

## פרק א': הוראות כלליות

**הגדרות**

1. (א) בחוק זה -

"הפרה" - מעשה או מחדל שהם בניגוד לחוזה;

"נפגע" - מי שזכאי לקיום החוזה שהופר;

"אכיפה" - בין בצו לסילוק חיוב כספי או בצו-עשה אחר ובין בצו לא-תעשה, לרבות צו לתיקון תוצאות ההפרה או לסילוקו;

"נזק" - לרבות מניעת-ריווח.

(ב) כל מקום שמדובר בחוק זה בהפרת-חוזה - גם הפרת חיוב מחיוביו במשמע.

**תרופות הנפגע**

2. הופר חוזה, זכאי הנפגע לתבוע את אכיפתו או לבטל את החוזה, וזכאי הוא לפיצויים, בנוסף על אחת התרופות האמורות או במקומן, והכל לפי הוראות חוק זה.

## פרק ב': התרופות

### סימן א': אכיפת החוזה

**הזכות לאכיפה**

3. הנפגע זכאי לאכיפת החוזה, זולת אם נתקיימה אחת מאלה:

(1) החוזה אינו בר-ביצוע;

(2) אכיפת החוזה היא כפיה לעשות, או לקבל, עבודה אישית או שירות אישי;

(3) ביצוע צו האכיפה דורש מידה בלתי-סבירה של פיקוח מטעם בית-משפט או לשכת הוצאה לפועל;

(4) אכיפת החוזה היא בלתי-צודקת בנסיבות הענין.

**תנאים באכיפה**

4. בית המשפט רשאי להתנות את אכיפת החוזה בקיום חיוביו של הנפגע או בהבטחת קיומם או בתנאים אחרים המתחייבים מן החוזה לפי נסיבות הענין.

**אכיפה בעסקה טעונת רישום**

5. ניתן צו-אכיפה על חיוב להקנות נכס או זכות בנכס וההקניה טעונה רישום בפנקס המתנהל על פי חיקוק, ייעשה הרישום בתוקף צו-האכיפה ולפי האמור בו כאילו נעשה לבקשת הצדדים.

### סימן ב': ביטול החוזה

**הגדרה**

6. לענין סימן זה "הפרה יסודית" - הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית; תניה גורפת בחוזה העושה הפרות להפרות יסודיות ללא הבחנה ביניהן, אין לה תוקף אלא אם היתה סבירה בעת כריתת החוזה.

**הזכות לביטול**

7. (א) הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה היתה יסודית.

---

1. ס"ח 610, התשל"א (24.12.1970), עמ' 16.

(ב) היתה הפרת החוזה לא-יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר ארכה לקיומו והחוזה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, זולת אם בנסיבות הענין היה ביטול החוזה בלתי-צודק; לא תישמע טענה שביטול החוזה היה בלתי-צודק אלא אם המפר התנגד לביטול תוך זמן סביר לאחר מתן הודעת הביטול.

(ג) ניתן החוזה להפרדה לחלקים והופר אחד מחלקיו הפרה שיש בה עילה לביטול אותו חלק, אין הנפגע זכאי לבטל אלא את החלק שהופר; היתה בהפרה גם משום הפרה יסודית של כל החוזה, זכאי הנפגע לבטל את החלק שהופר או את החוזה כולו.

**דרך הביטול**

8. ביטול החוזה יהיה בהודעת הנפגע למפר תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על ההפרה; אולם במקרה האמור בסעיף 7(ב) ובכל מקרה אחר שהנפגע נתן למפר תחילה ארכה לקיום החוזה - תוך זמן סביר לאחר שחלפה הארכה.

**השבה לאחר ביטול**

9. (א) משבוטל החוזה, חייב המפר להשיב לנפגע מה שקיבל על פי החוזה, או לשלם לו את שוויו של מה שקיבל אם ההשבה היתה בלתי- אפשרית או בלתי-סבירה או שהנפגע בחר בכך; והנפגע חייב להשיב למפר מה שקיבל על פי החוזה, או לשלם לו את שוויו של מה שקיבל אם ההשבה היתה בלתי-אפשרית או בלתי-סבירה או שהנפגע בחר בכך.

(ב) בוטל החוזה בחלקו, יחולו הוראות סעיף-קטן (א) על מה שהצדדים קיבלו על פי אותו חלק.

## סימן ג': פיצויים

**הזכות לפיצויים**

10. הנפגע זכאי לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב ההפרה ותוצאותיה ושהמפר ראה אותו או שהיה עליו לראותו מראש, בעת כריתת החוזה, כתוצאה מסתברת של ההפרה.

**פיצויים ללא הוכחת נזק**

11. (א) הופר חיוב לספק או לקבל נכס או שירות ובוטל החוזה בשל ההפרה, זכאי הנפגע, ללא הוכחת-נזק, לפיצויים בסכום ההפרש שבין התמורה בעד הנכס או השירות לפי החוזה ובין שוויים ביום ביטול החוזה.

(ב) הופר חיוב לשלם סכום-כסף, זכאי הנפגע, ללא הוכחת-נזק, לפיצויים בסכום הריבית על התשלום שבפיגור, מיום ההפרה ועד יום התשלום, בשיעור המלא לפי חוק פסיקת ריבית, התשכ"א-1961, אם לא קבע בית המשפט שיעור אחר.

**שמירת זכות**

12. האמור בסעיף 11 אינו גורע מזכותו של הנפגע לפיצויים בעד נזק שהוכיח לפי סעיף 10; אולם אם היתה התמורה שכנגד החיוב בלתי-סבירה, או שלא היתה תמורה כלל, רשאי בית המשפט להפחית את הפיצויים עד כדי האמור בסעיף 11.

**פיצויים בעד נזק שאינו של ממון**

13. גרמה הפרת החוזה נזק שאינו נזק-ממון, רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות הענין.

**הקטנת הנזק**

14. (א) אין המפר חייב בפיצויים לפי סעיפים 10, 12 ו-13 בעד נזק שהנפגע יכול היה, באמצעים סבירים, למנוע או להקטין.

(ב) הוציא הנפגע הוצאות סבירות למניעת הנזק או להקטנתו, או שהתחייב בהתחייבויות סבירות לשם כך, חייב המפר לשפות אותו עליהן, בין אם נמנע הנזק או הוקטן ובין אם לאו; היו התוצאות או ההתחייבויות בלתי-סבירות, חייב המפר בשיפוי כדי שיעורן הסביר בנסיבות הענין.

**פיצויים מוסכמים**

15. (א) הסכימו הצדדים מראש על שיעור פיצויים (להלן - פיצויים מוסכמים), יהיו הפיצויים כמוסכם, ללא הוכחת-נזק; אולם רשאי בית המשפט להפחיתם אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה.

(ב) הסכם על פיצויים מוסכמים אין בו כשלעצמו כדי לגרוע מזכותו של הנפגע לתבוע במקומם פיצויים לפי סעיפים 10 עד 14 או לגרוע מכל תרופה אחרת בשל הפרת החוזה.

(ג) לענין סימן זה, סכומים שהמפר שילם לנפגע לפני הפרת החוזה והצדדים הסכימו מראש על חילוטם לטובת הנפגע, דינם כדין פיצויים מוסכמים.

**פיצויים וביטוח**

16. בקביעת שיעור הפיצויים לא יובא בחשבון סכום שהנפגע קיבל או זכאי לקבל בשל הפרת החוזה לפי חוזה-ביטוח.

## פרק ג': שונות

**הפרה צפויה**

17. גילה צד לחוזה את דעתו שלא יקיים את החוזה, או שנסתבר מנסיבות הענין שלא יוכל או לא ירצה לקיימו, זכאי הצד השני לתרופות לפי חוק זה גם לפני המועד שנקבע לקיום החוזה, ובלבד שבית המשפט, בנתנו צו-אכיפה, לא יורה שיש לבצע חיוב לפני המועד שנקבע לקיומו.

**פטור בשל אונס או סיכול החוזה**

18. (א) היתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי-אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים.

(ב) במקרים האמורים בסעיף-קטן (א) רשאי בית המשפט, בין אם בוטל החוזה ובין אם לאו, לחייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על פי החוזה או, על פי בחירה כאמור בסעיף 9, לשלם לו את שוויו, ולחייב את המפר בשיפוי הנפגע על ההוצאות הסבירות שהוציא ועל ההתחייבויות שהתחייב בהן באופן סביר לשם קיום החוזה, והכל אם נראה לבית המשפט צודק לעשות כן בנסיבות הענין ובמידה שנראה לו.

**זכות עיכבון**

19. קיבל הנפגע עקב החוזה נכס של המפר שעליו להחזירו, תהא לנפגע זכות-עיכבון באותו נכס כדי תשלום הסכומים המגיעים לו מן המפר עקב ההפרה.

**קיזוז**

20. חובות שהצדדים חבים זה לזה על פי חוק זה ניתנים לקיזוז.

**הוראות בדבר מתן הודעה**

21. (א) הודעה לפי חוק זה תינתן בדרך שקבעו הצדדים, ובאין קביעה כזאת - בדואר רשום או בדרך אחרת המקובלת בנסיבות הענין.

(ב) נפגע שנתן הודעה כאמור בסעיף-קטן (א) ויש יסוד להניח שההודעה הגיעה לתעודתה במועדה, רשאי להסתמך עליה אף אם איחרה להגיע או לא הגיעה כלל.

**שמירת דינים**

22. (א) אין בחוק זה כדי לגרוע מסמכות בית המשפט לתת פסק-דין הצהרתי, צו-עשה או לא-תעשה, לשעה או לתמיד, החלטות-ביניים או כל סעד אחר.

(ב) הוראות חוק זה יחולו כשאין בחוק המסדיר יחסי-עבודה או בחוק אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון.

**ביטול**

23. סעיפים 106 עד 111 לחוק הפרוצדורה האזרחית העותומני מיום 2 רג'ב 1296 (21 ביוני 1879) - בטלים.

**עצמאות החוק**

24. בענינים שחוק זה דן בהם לא יחול סימן 46 לדבר-המלך במועצתו לארץ-ישראל, 1947-1922.

**תחילה והוראת מעבר**

25. תחילתו של חוק זה ביום א' בניסן התשל"א (27 במרס 1971); על חוזים שנכרתו לפני תחילתו של חוק זה יוסיף לחול הדין הקודם.

גולדה מאיר
ראש הממשלה

יעקב ש. שפירא
שר המשפטים

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

# חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982 [1]

## (סעיפים נבחרים)

## פרק א': הוראות יסוד

**מטרת החוק**

1. חוק זה מטרתו להגן על לקוחות מפני תנאים מקפחים בחוזים אחידים.

**הגדרות**

2. בחוק זה -

"חוזה אחיד" - נוסח של חוזה שתנאיו, כולם או מקצתם, נקבעו מראש בידי צד אחד כדי שישמשו תנאים לחוזים רבים בינו לבין אנשים בלתי מסויימים במספרם או בזהותם;

"תנאי" - תניה בחוזה אחיד, לרבות תניה המאוזכרת בו וכן כל תניה אחרת שהיא חלק מההתקשרות, ולמעט תניה שספק ולקוח הסכימו עליה במיוחד לצורך חוזה מסויים;

"ספק" - מי שמציע שהתקשרות עמו תהיה לפי חוזה אחיד, ואחת היא אם הוא הנותן או המקבל של דבר;

"לקוח" - מי שספק מציע לו שהתקשרות ביניהם תהיה לפי חוזה אחיד, ואחת היא אם הוא המקבל או הנותן של דבר;

"בית הדין" - בית הדין לחוזים אחידים המוקם לפי חוק זה.

**תנאי מקפח וביטולו**

3. בית משפט ובית הדין יבטלו או ישנו, בהתאם להוראות חוק זה, תנאי בחוזה אחיד שיש בו - בשים לב למכלול תנאי החוזה ולנסיבות אחרות - משום קיפוח לקוחות או משום יתרון בלתי הוגן של הספק העלול להביא לידי קיפוח לקוחות (להלן - תנאי מקפח).

**חזקות** (תיקונים: התשס"ד, התשע"ב, התשע"ה)

4. חזקה על התנאים הבאים שהם מקפחים:

(1) תנאי הפוטר את הספק, באופן מלא או חלקי, מאחריות שהיתה מוטלת עליו על פי דין אילולא אותו תנאי, או המסייג באופן בלתי סביר את האחריות שהיתה מוטלת עליו מכוח החוזה אילולא אותו תנאי;

(2) תנאי המקנה לספק זכות בלתי סבירה לבטל, להשעות או לדחות את ביצוע החוזה, או לשנות את חיוביו המהותיים לפי החוזה;

(3) תנאי המקנה לספק זכות להעביר את אחריותו לצד שלישי;

(4) תנאי המקנה לספק זכות לקבוע או לשנות, על דעתו בלבד, ולאחר כריתת החוזה, מחיר או חיובים מהותיים אחרים המוטלים על הלקוח, זולת אם השינוי נובע מגורמים שאינם בשליטת הספק;

(5) תנאי המחייב את הלקוח באופן בלתי סביר להיזקק לספק או לאדם אחר, או המגביל בדרך אחרת את

---

1. ס"ח 1068, התשמ"ג (7.12.1982), עמ' 8.

תיקונים: ס"ח 1941, התשס"ד (9.6.2004), עמ' 389;
ס"ח 2057, התשס"ו (15.6.2006), עמ' 322;
ס"ח 2241, התש"ע (3.6.2010), עמ' 514. הצ"ח - כנסת 310, התש"ע, עמ' 110;
ס"ח 2367, התשע"ב (12.7.2012), עמ' 482. הצ"ח - כנסת 461, התשע"ב, עמ' 176;
ס"ח 2484, התשע"ה (17.12.2014), עמ' 109. הצ"ח - ממשלה 547, התשע"א, עמ' 294. על חוזה אחיד שנכרת לפני 17.12.14 ימשיכו לחול הוראות החוק כנוסחו ערב התאריך האמור.

חופש הלקוח להתקשר או לא להתקשר עם אדם אחר;

(6) תנאי השולל או המגביל זכות או תרופה העומדות ללקוח על פי דין, או המסייג באופן בלתי סביר זכות או תרופה העומדות לו מכוח החוזה, או המתנה אותן במתן הודעה בצורה או תוך זמן בלתי סבירים, או בדרישה בלתי סבירה אחרת;

(6א)[1] תנאי המקנה לספק באופן בלתי סביר תרופה שאינה עומדת לו על פי דין, לרבות תנאי המתיר לספק לצרף תרופות שאין לצרפן על פי דין או תנאי הקובע פיצויים מוסכמים שאינם סבירים לטובת הספק;

(7) תנאי המטיל את נטל ההוכחה על הלקוח, ואלמלא אותו תנאי נטל זה לא היה מוטל עליו;

(8) תנאי השולל או המגביל את זכות הלקוח להשמיע טענות מסויימות בערכאות משפטיות, או הקובע כי כל סכסוך בין הספק והלקוח יידון בבוררות;

(9) תנאי המתנה על הוראת דין בדבר מקום שיפוט או המקנה לספק זכות בלעדית לבחירת מקום השיפוט או הבוררות שבהם יתברר סכסוך;

(10) תנאי הקובע מסירת סכסוך לבוררות כאשר לספק השפעה גדולה יותר מאשר ללקוח על תנאי הבוררות, לרבות קביעת הבורר, מקום הבוררות, תנאים שעל פיהם תתנהל הבוררות, אופן ניהול הבוררות וסדרי הדין בבוררות, והכול אף אם הספק הוכיח כי מסירת הסכסוך לבוררות כשלעצמה כאמור בפסקה (8) אינה מקפחת;

(11) תנאי הקובע הצמדה של מחיר או תשלום אחר, לפי החוזה, למדד כלשהו, כך שירידה של המדד או עלייה שלו לא תזכה את הלקוח;

(12)[2] תנאי שלפיו נדרש הלקוח לאשר או להצהיר כי קרא את החוזה, או תנאי שבו הלקוח מצהיר על מעשה שעשה, על מודעותו לעניין מסוים, או על עובדה שמתקיימת בעניינו, או מאשר אותו, והכול למעט מידע שהלקוח מסר לספק בחוזה.

**תנאים בטלים בחוזה אחיד** (תיקון התשע"ה)

5. (א) תנאי בחוזה אחיד השולל או המגביל את זכות הלקוח לפנות לערכאות משפטיות - בטל.

(ב) תנאי בחוזה אחיד הפוטר את הספק, באופן מלא או חלקי, מאחריות לנזק גוף או למעשה זדון המוטלת עליו על פי דין - בטל.

משה נסים
שר המשפטים

מנחם בגין
ראש הממשלה

יצחק נבון
נשיא המדינה

1. תחילתה של פסקה 4(6א) ביום 17.12.2015.
2. תחילתה של פסקה 4(12) ביום 17.12.2015.

# חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 [1]

## (סעיפים נבחרים)

## פרק א': פרשנות

**הגדרות**

(תיקון התשל"ד)

1. בחוק זה -

"מקרקעין" - קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה;

"מקרקעין מוסדרים" - מקרקעין שנרשמו לאחר הסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969;

"רישום" - רישום בפנקסי המקרקעין המתנהלים לפי חוק זה או התקנות על פיו;

"רשם" - רשם שנתמנה לפי סעיף 116 ללשכה שבאזור פעולתה נמצאים המקרקעין הנדונים, לרבות סגן רשם שנתמנה לאותה לשכה ומי שהוסמך בסמכויות של רשם לפי סעיף 116;

"מפקח" - מפקח שנתמנה לפי סעיף 117 ושבאזור סמכותו נמצאים המקרקעין הנדונים;

"הממונה על המרשם" - לרבות סגן הממונה על המרשם ומי שהוסמך בסמכויות של ממונה על המרשם לפי סעיף 118;

"שכירות" - לרבות שכירות משנה.

---

1. ס"ח 575, התשכ"ט (27.7.1969), עמ' 259.

תיקונים: ס"ח 633, התשל"א (5.8.1971), עמ' 164;
ס"ח 673, התשל"ג (27.12.1972), עמ' 18;
ס"ח 745, התשל"ד (23.8.1974), עמ' 135;
ס"ח 778, התשל"ה (7.8.1975), עמ' 210;
ס"ח 867, התשל"ז (12.8.1977), עמ' 312;
ס"ח 893, התשל"ח (10.4.1978), עמ' 121;
ס"ח 917, התשל"ט (30.11.1978), עמ' 20;
ס"ח 1005, התשמ"א (12.2.1981), עמ' 105;
ס"ח 1096, התשמ"ד (30.11.1983), עמ' 12;
ס"ח 1228, התשמ"ח (19.11.1987), עמ' 6;
ס"ח 1244, התשמ"ח (25.3.1988), עמ' 54 [התשמ"ח (מס' 2)];
ס"ח 1259, התשמ"ח (27.7.1988), עמ' 154 [התשמ"ח (מס' 3)];
ס"ח 1350, התשנ"א (26.3.1991), עמ' 117;
ס"ח 1380, התשנ"ב (23.1.1992), עמ' 58;
ס"ח 1472, התשנ"ד (8.7.1994), עמ' 244;
ס"ח 1482, התשנ"ד (5.9.1994), עמ' 364;
ס"ח 1507, התשנ"ה (2.3.1995), עמ' 138 [התשנ"ה (מס' 2)];
ס"ח 1518, התשנ"ה (11.4.1995), עמ' 188 [התשנ"ה (מס' 3)] (ת"ט ס"ח התשנ"ה, עמ' 486);
ס"ח 1584, התשנ"ו (21.3.1996), עמ' 248;
ס"ח 1634, התשנ"ז (5.8.1997), עמ' 216;
ס"ח 1805, התשס"א (7.8.2001), עמ' 519;
ס"ח 1807, התשס"א (9.8.2001), עמ' 560 [התשס"א (מס' 2)];
ס"ח 1814, התשס"ב (18.12.2001), עמ' 33;
ס"ח 1856, התשס"ב (10.7.2002), עמ' 474 [התשס"ב (מס' 2)];
ס"ח 1995, התשס"ה (7.4.2005), עמ' 332;
ס"ח 2018, התשס"ה (1.8.2005), עמ' 729 [התשס"ה (מס' 2)];
ס"ח 2050, התשס"ו (3.1.2006), עמ' 247;
ס"ח 2127, התשס"ח (7.1.2008), עמ' 141. הצ"ח - כנסת 183, התשס"ח, עמ' 47;
ס"ח 2129, התשס"ח (24.1.2008), עמ' 156 [התשס"ח (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 313, התשס"ז, עמ' 702;
ס"ח 2172, התשס"ח (30.7.2008), עמ' 729 [התשס"ח (מס' 3)]. הצ"ח - כנסת 170, התשס"ז, עמ' 276;
ס"ח 2283, התשע"א (16.3.2011), עמ' 639. הצ"ח - כנסת 359, התשע"א, עמ' 46.

**בעלות**

2. הבעלות במקרקעין היא הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עיסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם.

**שכירות** (תיקון התשל"א)

3. שכירות מקרקעין היא זכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות; שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים תיקרא "חכירה"; שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים תיקרא "חכירה לדורות".

**משכנתה**

4. משכנתה היא מישכון של מקרקעין.

**זיקת הנאה**

5. זיקת הנאה היא שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמה זכות להחזיק בהם.

## פרק ב': עיסקאות ורישומן

**עיסקה במקרקעין**

6. עיסקה במקרקעין היא הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.

**גמר העיסקה**

7. (א) עיסקה במקרקעין טעונה רישום; העיסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העיסקה לרישום כשעת הרישום.

(ב) עיסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עיסקה.

**צורתה של התחייבות**

8. התחייבות לעשות עיסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.

**עיסקאות נוגדות**

9. התחייב אדם לעשות עיסקה במקרקעין ולפני שנגמרה העיסקה ברישום חזר והתחייב כלפי אדם אחר לעיסקה נוגדת, זכותו של בעל העיסקה הראשונה עדיפה, אך אם השני פעל בתום-לב ובתמורה והעיסקה לטובתו נרשמה בעודו בתום-לב - זכותו עדיפה.

**רכישה בתום-לב**

10. מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום-לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון.

## פרק ג': בעלות והחזקה

### סימן א': תחום הבעלות

**עומק וגובה**

11. הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע, בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה, והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליו, אולם, בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום.

**המחובר לקרקע**

12. הבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי והנטוע עליה ועל כל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה, ואין נפקא מינה אם המחוברים נבנו, ניטעו או חוברו בידי בעל המקרקעין או בידי אדם אחר.

**היקף העסקה במקרקעין**

13. עיסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעיסקה בחלק מסויים במקרקעין, והכל כשאין בחוק הוראה אחרת.

**הגבלת זכויות**

14. בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי-נוחות לאחר.

## סימן ב': הגנת הבעלות וההחזקה

**החזקה**

15. בסימן זה "מחזיק" - בין שהשליטה הישירה במקרקעין היא בידיו ובין שהשליטה הישירה בהם היא בידי אדם המחזיק מטעמו.

**תביעה למסירת מקרקעין**

16. בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין.

**תביעה למניעת הפרעה**

17. המחזיק במקרקעין זכאי לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך שיימנע מכל מעשה שיש בו משום הפרעה לשימוש במקרקעין ושיסלק כל דבר שיש בו משום הפרעה כזאת.

**שימוש בכוח נגד הסגת גבול**

(תיקון התשמ"א)

18. (א) המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו או שלילת שליטתו בהם שלא כדין.

(ב) תפס אדם את המקרקעין שלא כדין רשאי המחזיק בהם כדין, תוך שלושים ימים מיום התפיסה, להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאו מהם.

**החזרת גזלה**

19. מי שמוציא מקרקעין מידי המחזיק שלא כאמור בסעיף 18(ב) חייב להחזירם למחזיק; אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות בית-המשפט לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת, ורשאי בית המשפט להסדיר את ההחזקה, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון, עד להכרעה בזכויותיהם.

**שמירת תרופות**

20. אין בהוראות סעיפים 16 עד 19 כדי לגרוע מזכות לפיצויים או מכל תרופה אחרת או סעד אחר על פי דין.

# פרק ה': שיתוף במקרקעין

## סימן א': יחסי השיתוף

**בעלות משותפת במקרקעין**

27. מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסויים בהם.

**שיעור חלקו של שותף**

28. חלקיהם של כל אחד מהשותפים במקרקעין, חזקה שהם שווים.

**הסכם שיתוף**

29. (א) הסכם בין השותפים בדבר ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למקרקעין (להלן - הסכם שיתוף) ניתן לרישום, ומשנרשם, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכל אדם אחר.

(ב) באין הוראות אחרות בהסכם שיתוף יחולו הוראות סעיפים 30 עד 36.

**ניהול ושימוש**

30. (א) בעלי רוב החלקים במקרקעין המשותפים רשאים לקבוע כל דבר הנוגע לניהול הרגיל של המקרקעין ולשימוש הרגיל בהם.

(ב) שותף הרואה עצמו מקופח מקביעה לפי סעיף-קטן (א) רשאי לפנות לבית המשפט בבקשת הוראות, ובית המשפט יחליט כפי שנראה לו צודק ויעיל בנסיבות הענין.

(ג) דבר החורג מניהול או משימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים.

**זכותו של שותף יחיד**

31. (א) באין קביעה אחרת לפי סעיף 30, רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים -

(1) להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר;

(2) לעשות כל פעולה דחופה ובלתי-צפויה מראש הדרושה להחזקתם התקינה של המקרקעין ולניהולם;

(3) לעשות כל דבר הדרוש באופן סביר למניעת נזק העלול להיגרם למקרקעין ולהגנת הבעלות וההחזקה בהם.

(ב) עשה שותף כאמור בסעיף-קטן (א), יודיע על כך לשותפים האחרים ככל האפשר בהקדם.

**נשיאת הוצאות**

32. (א) כל שותף חייב לשאת לפי חלקו במקרקעין המשותפים בהוצאות הדרושות להחזקתם התקינה ולניהולם.

(ב) שותף שנשא בהוצאות כאמור למעלה מחלקו זכאי לחזור ולהיפרע מן השותפים האחרים לפי חלקיהם במקרקעין.

**תשלום בעד שימוש**

33. שותף שהשתמש במקרקעין משותפים חייב ליתר השותפים, לפי חלקיהם במקרקעין, שכר ראוי בעד השימוש.

**זכות השותף לעשות בחלקו**

34. (א) כל שותף רשאי להעביר חלקו במקרקעין המשותפים, או לעשות בחלקו עיסקה אחרת, בלי הסכמת יתר השותפים.

(ב) תניה בהסכם-שיתוף השוללת או מגבילה זכות כאמור בסעיף-קטן (א) אין כוחה יפה לתקופה העולה על חמש שנים.

**הזכות לפירות**

35. כל שותף זכאי לחלק מפירות המקרקעין המשותפים לפי חלקו במקרקעין.

**קיזוז**

36. חובות שהשותפים חבים זה לזה עקב השיתוף ניתנים לקיזוז.

## סימן ב': פירוק השיתוף

**הזכות לתבוע פירוק השיתוף**

37. (א) כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף.

(ב) היתה בהסכם-שיתוף תניה השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין.

**פירוק על פי הסכם או צו בית המשפט**

38. (א) פירוק השיתוף יהיה על פי הסכם בין השותפים; נקבעה בהסכם חלוקת המקרקעין בעין, טעון ההסכם אישור המפקח המאשר כי החלוקה תואמת את הוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, וכל חיקוק אחר בנדון.

(ב) באין הסכם כאמור בסעיף-קטן (א) יהיה פירוק השיתוף על פי צו בית המשפט בהתאם לסעיפים 39 עד 43.

**פירוק דרך חלוקה**

39. (א) במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין.

(ב) היתה החלוקה בעין אפשרית רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בית המשפט לחייבם בתשלומים כאלה, אם נראה לו הדבר יעיל וצודק בנסיבות הענין; על תשלומי האיזון יחולו הוראות סעיף 25, בשינויים המחוייבים.

(ג) ראה בית המשפט צורך בכך, רשאי הוא לצוות על רישום זיקת-הנאה בין החלקות.

**פירוק דרך מכירה**

40. (א) במקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, וכן אם נוכח בית המשפט כי חלוקה בעין תגרום הפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם, יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון.

(ב) המכירה תהיה בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל, זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת שנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות הענין.

**דירת מגורים של בני זוג** [תיקון התשנ"ה (מס' 2)]

40א. (א) החליט בית המשפט לפי סעיף 40 על פירוק השיתוף במקרקעין משותפים שהם דירה של בני זוג המשמשת להם למגורים, בדרך של מכירה, לא יורה על ביצועה והמכירה תעוכב, כל עוד לא נוכח בית המשפט כי לילדי בני הזוג הקטינים ולבן הזוג המחזיק בהם, יחדיו, נמצא הסדר מגורים אחר המתאים לצרכיהם, לרבות הסדר ביניים למגורים זמניים המתאים לצרכיהם, לתקופה שיקבע.

(ב) הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, לא יחולו לגבי מי שהיה שותף בדירה שבית המשפט החליט על פירוק השיתוף בה, כאמור בסעיף קטן (א).

**פירוק במקרים מיוחדים**

41. (א) היתה מניעה לחלוקת המקרקעין בעין רק לגבי אחד השותפים ולאותו שותף היו מקרקעין הגובלים במקרקעין המשותפים והוא הסכים שחלקו יצורף למקרקעין הגובלים, יחולקו המקרקעין לפי זה.

(ב) היתה מניעה לחלוקה בעין בין כל השותפים אך אין מניעה לחלוקה זאת אם שותפים אחדים יטלו חלקיהם במשותף ואותם שותפים הסכימו לכך, יחולקו המקרקעין לפי זה.

(ג) היתה המניעה לחלוקה בעין רק לגבי מקצת השותפים, רשאים האחרים לקיים את המקרקעין בידם במשותף או לחלקם ביניהם, ובלבד שישלמו לאותם השותפים מה שהיה נופל בחלקם אילו המקרקעין היו נמכרים כאמור בסעיף 40.

**פירוק דרך הפיכה לבית משותף**

42. (א) היה עיקר המקרקעין המשותפים בית הראוי להירשם כבית משותף, רשאי בית המשפט, לאחר שקיבל חוות-דעת של המפקח, לצוות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצבת דירות לשותפים לפי חלקיהם.

(ב) היה פירוק השיתוף כאמור בסעיף-קטן (א) אפשרי רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בית המשפט לחייבם בתשלומים כאלה, אם נראה לו הדבר יעיל וצודק בנסיבות הענין; על תשלומי האיזון יחולו הוראות סעיף 25, בשינויים המחוייבים.

**משאלות השותפים**

43. בית המשפט יתחשב ככל האפשר בדרישת מקצת השותפים לקיים את השיתוף ביניהם ובשאר משאלותיהם של שותפים.

**ניהול ושימוש עד לפירוק**

44. בית המשפט רשאי לתת צו זמני בדבר סדרי ניהול המקרקעין והשימוש בהם עד לסיום הליכי הפירוק.

**שיתוף בזכויות אחרות**

45. הוראות הסימן הקודם והסימן הזה, ככל שהן נוגעות לענין, יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על זכויות אחרות במקרקעין כשהן של כמה בני-אדם.

## סימן ג': בנייה ונטיעה במקרקעין משותפים

**פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין**

46. הקים שותף מחוברים במקרקעין המשותפים בלי שהיה זכאי לכך על פי דין או לפי הסכם עם יתר השותפים (להלן - שותף מקים), רשאי כל אחד משאר השותפים, על אף כל מגבלה בהסכם השיתוף, לדרוש פירוק השיתוף בהתאם להוראות סימן ב'; לא נדרש פירוק השיתוף, יחולו הוראות פרק ד', בשינויים המחוייבים.

**פירוק השיתוף דרך חלוקה**

47. בפירוק השיתוף בדרך של חלוקת המקרקעין בעין יקבע בית המשפט ככל האפשר את חלקתו של השותף המקים בצורה שתכלול את המחוברים.

**פירוק השיתוף דרך מכירה**

48. היה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין והמחיר שנתקבל עלה על המחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחוברים, זכאי השותף המקים להחזרת השקעתו במחוברים, אולם לא יותר מן ההפרש בין שני המחירים; היה המחיר שנתקבל פחות מהמחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחוברים, ישלם השותף המקים לשותפים האחרים את ההפרש לפי חלקיהם במקרקעין.

## סימן ד': מחוברים שבמיצר

**בעלות ושימוש**

49. (א) קירות, גדרות, עצים, ומחוברים כיוצא באלה הנמצאים במיצר של מקרקעין שכנים (להלן - מחוברים שבמיצר), יראום כנכסים בבעלות משותפת של בעלי המקרקעין השכנים, כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר.

(ב) מחוברים שבמיצר רשאי כל אחד מבעלי המקרקעין להשתמש בהם למטרה שלשמה הוקמו, וחייב הוא להשתתף בהוצאות הדרושות כדי להחזיקם במצב תקין לפי שיעור שהוסכם ביניהם, ובאין הסכם כזה - בחלקים שווים, זולת אם מידת השימוש בהם היתה שונה.

**פירות שנשרו לתחום אחר**

50. עצים או צמחים אחרים הגדלים סמוך למיצר, פירותיהם שנשרו לתחום מקרקעין שכנים הם של השכן; נשרו למקום שיש לציבור גישה חפשית אליו, זכאי כל עובר-ושב ליטול אותם לעצמו.

**צמחים הגדלים סמוך למיצר**

51. עצים או צמחים אחרים הגדלים סמוך למיצר וענפיהם או שורשיהם מתפשטים לתוך מקרקעין שכנים, אין בעל המקרקעין השכנים או המחזיק בהם (להלן - השכן) רשאי לדרוש סילוק הענפים או השורשים, אלא אם יש בהם כדי להזיק למקרקעין או להפריע לו במידה בלתי-סבירה בהנאה מן המקרקעין; דרש השכן מבעל הצמחים לסלק ענפים או שרשים כאלה ולא סולקו תוך זמן סביר, רשאי הוא לסלקם בעצמו על חשבון בעל הצמחים.

# פרק ו': בתים משותפים

## סימן א': הוראות כלליות

**הגדרות**

52. בפרק זה, וכן בסימן ד' לפרק ט' -

"בית" - מבנה של קבע, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה;

"דירה" - חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

"בית משותף" - בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים;

"בעל דירה" - לגבי דירה שהוחכרה לדורות - החוכר לדורות או חוכר-המשנה לדורות, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין פרק זה לא יראו אותם כבעלי-דירה;

"רכוש משותף" - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.

**תחולת דיני מקרקעין**

53. כל הוראה בחוק זה, וכל דין החל על מקרקעין, יחולו גם על דירות בבית משותף, בשינויים המחוייבים; ומקום שמדובר ברישום בפנקסי המקרקעין, רואים אותו כאילו מדובר ברישום בפנקס הבתים המשותפים.

**בעלות נפרדת בדירות**

54. על אף האמור בסעיף 13 תהא דירה בבית משותף נושא נפרד לבעלות, לזכויות ולעיסקאות.

## סימן ב': דירות ורכוש משותף

**חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות**

55. (א) לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי-מסויים ברכוש המשותף של אותו בית משותף.

(ב) עיסקה בדירה תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד אליה, ואין תוקף לעיסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה; אין בהוראה זו כדי למנוע פעולה הבאה להקטין או להגדיל את שטח הקרקע שברכוש המשותף.

(ג) בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, כמשמעותו בסימן ג' לפרק זה (להלן - התקנון), שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחס לחדרי-מדרגות, מעלית, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש

את כל בעלי הדירות; הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לא יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד.

**אי-תחולת פרק ה'**

56. (א) הוראות פרק ה' לא יחולו על הרכוש המשותף.

(ב) האמור בסעיף-קטן (א) אין בו כדי למנוע בעלות משותפת בדירה או פירוק השיתוף בדירה כזאת.

**החלק ברכוש משותף**

57. (א) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור אחר; בחישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה.

(ב) בחישוב שטח הרצפה לענין סעיף-קטן (א) לא יובאו בחשבון שטחם של גזוזטראות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת.

(ג) הוצמד חלק מסויים של הרכוש המשותף לדירה פלונית, יובא שטחו בחשבון לענין סעיף-קטן (א) בשיעור שנקבע לכך בתקנון, ובאין קביעה כזאת - בשיעור שקבע המפקח לפי הנסיבות.

**נשיאת הוצאות** [תיקונים: התשמ"ד, התשנ"ב, התשס"ה (מס' 2)]

58. (א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי[1] יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור-השתתפות אחר.

לענין זה, "החזקה תקינה" - שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.

(ב)[2] על אף האמור בסעיף קטן (א), לא יהיה בעל דירה חייב, בשל חלק מסויים של הרכוש המשותף שהוצמד לדירתו או בשל חלק חיצוני לדירה, המהווים חלק מהדירה לפי רישומה, בהשתתפות בהוצאות הדרושות לחימום מים או להסקה ולהחזקה התקינה של המערכת המרכזית לחימום מים או להסקה, אם החלק האמור אינו מחובר למערכת המרכזית לחימום כאמור אלא אם כן נקבע בתקנון אחרת.

**בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים** (תיקון התשנ"ב)

59. (א) מקום שבית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן - בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.

(ב) באין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שנסיבות הענין מצדיקות לעשות כן; הורה המפקח כאמור, יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א).

(ג) אין בקביעה שבית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) כדי לגרוע מהוראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שהחזקתו וניהולו לא הופרדו.

**התקנת דוד שמש** (תיקון התשמ"ח)

59א. (א) בעל דירה רשאי, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב), ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין במקום סביר על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף, דוד לחימום מים על ידי השמש (להלן - דוד שמש), ולהתקין בדרך סבירה את המיתקנים הקשורים לכך והצינורות להולכת המים לדירתו, ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) הוא קיבל היתר להתקנה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ומילא אחרי תנאי ההיתר;

(2) ביום מתן ההיתר לא שימש המקום שעליו יותקן דוד השמש, במשך תקופה סבירה, את בעלי הדירות למטרה כלשהי שהוסכם עליה, בין בהחלטה של בעלי הדירות ובין בהתנהגותם, והוא לא נועד ביום האמור לשמש למטרה כלשהי לפי תקנון הבית המשותף;

1. עד יום 1.8.2006, במקום הטקסט החל במילה זו ועד "שבבית המשותף", יבוא: "הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף". עוד נקבע כי שינוי זה אין בכוחו כדי לפגוע בתוקפה של הוראה בתקנון המוסכם שהיה בתוקף ערב יום 1.8.2006.
2. ס"ק זה בטל החל ביום 1.8.2006.

(3) התקנת המיתקנים והצינורות תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בחזות הבית.

(ב) בעל דירה בבית משותף שגגו אינו מספיק למספר דודי שמש כמספר הדירות בבית, לא יהיה רשאי להתקין דוד שמש כאמור בסעיף קטן (א) אלא לאחר שקיבל את הסכמת כל בעלי הדירות האחרים, ובלבד שאם בעל דירה אחרת התנגד מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, רשאי המפקח להרשות את התקנת דוד השמש.

(ג) תעודה בחתימת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה תשמש ראיה לענין היותו של גג הבית מספיק או לא מספיק למספר דודי שמש כמספר הדירות בבית; בתעודה האמורה יקבע המהנדס לכמה דודי שמש מספיק גג הבית.

**הינתקות ממערכת חימום מרכזית** (תיקון התשמ"ח)

59ב. (א) בעל דירה רשאי להינתק על חשבונו מהמערכת המרכזית לחימום מים או להסקה (להלן - המערכת המרכזית), ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, ובלבד שאם המערכת המרכזית משולבת לחימום מים ולהסקה לא יהיה רשאי להינתק מאחד מהם בלבד; אין בהוראה זו כדי לגרוע מהוראת סעיף 2 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק.

(ב) שר האנרגיה והתשתית יקבע בתקנות, באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, מהי הינתקות לענין סעיף זה, מה התנאים המאפשרים הינתקות ובאילו תנאים היא תבוצע.

(ג) הינתקות כאמור בסעיף קטן (א) לא תגרע מזכויותיו של בעל הדירה במערכת המרכזית שניתק ממנה, ולא תפטור אותו מהחובה לשאת בהוצאות הדרושות להחזקתה התקינה.

(ד) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר האנרגיה והתשתית ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, יקבע בתקנות הוראות בענין תשלום הוצאות כאמור בסעיף קטן (ג) שישלם בעל הדירה שניתק מהמערכת המרכזית, וכן בענין חלקו בהוצאות השוטפות להפעלת המערכת המרכזית, בהביאו בחשבון את שיעור הגידול בהוצאות אלה שנגרם לדיירים האחרים, כתוצאה מההינתקות.

**התאמות לאדם עם מוגבלות** [תיקונים: התשס"ב, התשס"ה, התשס"ח (מס' 3)]

59ג.[1] (א) בסעיף זה -

"אדם עם מוגבלות" - כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998;

"מרפא בעיסוק", "פיזיותרפיסט" - כהגדרתם בחוק הסדרת העיסוק במקצועות הבריאות, התשס"ח-2008;

"הנציבות" - נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, כמשמעותה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998;

"רופא" - רופא מורשה לפי פקודת הרופאים [נוסח חדש], התשל""ז-1976.

(ב) בעל דירה שהוא, שבן משפחתו המתגורר עמו, או שאדם השוכר ממנו את הדירה, הוא אדם עם מוגבלות, רשאי, בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ג) ו-(ד), לבצע התאמה ברכוש המשותף כמפורט בחלקים א' עד ג' לתוספת השניה (להלן - התאמה), ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) היה ביצוע ההתאמה עבודה או שימוש הטעונים היתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - בעל הדירה קיבל היתר לפי החוק האמור ומילא אחר תנאי ההיתר;

(2) רופא, פיזיותרפיסט או מרפא בעיסוק אישר בחתימתו במסמך הערוך לפי הטופס שבחלק ד' לתוספת השניה, כי ביצוע התאמה, כפי שפירט דרוש לאדם עם המוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה;

(3) ההתאמה אינה מונעת מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר, וההתאמה תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בבעלי הדירות האחרים ובחזות הבית;

(4) ביצוע ההתאמה ייעשה על חשבון בעל הדירה;

(5) בעל הדירה או מי מטעמו, מסר, לא יאוחר מארבעים ימים לפני מועד ביצוע ההתאמה, הודעה מפורטת בכתב לנציגות הבית המשותף אודות הכוונה לבצע את ההתאמה ומהותה; באין נציגות לבית, תומצא הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף.

(ג) (1) ביצוע ההתאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק א' שבתוספת השניה אינו טעון הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף.

(2) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ב' שבתוספת השניה טעון הסכמת רוב בעלי הדירות בבית המשותף.

(3) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ג' שבתוספת השניה טעון הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות בבית המשותף.

1. ההגדרה "מרפא בעיסוק", "פיזיותרפיסט" תיכנס לתוקפה ביום 30.1.2010.

(ד) מצא המפקח כי בעל דירה התנגד מטעמים בלתי סבירים לביצוע התאמה או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, והחליט להרשות את ביצוע ההתאמה, תבוא החלטתו במקום הסכמתו של בעל אותה דירה לענין סעיף קטן (ג)(2) ו-(3).

(ה) נציגות הבית המשותף, וכן בעל דירה הרואה עצמו נפגע מביצוע התאמה, רשאים לפנות בתביעה למפקח בתוך 30 ימים מן היום שבו נתקבלה ההודעה האמורה בסעיף קטן (ב)(5); אין בהגשת התביעה כדי למנוע את ביצוע ההתאמה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת; המפקח רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את המועד להגשת תביעה לפי סעיף קטן זה.

(ו) בעל דירה שביצע התאמה יישא בכל ההוצאות השוטפות הדרושות לאחזקתו התקינה של תוצר ההתאמה; ואולם אם תוצר ההתאמה מיועד לשמש את כל בעלי הדירות או את מרביתם, יישאו כל בעלי הדירות בהוצאות האמורות.

(ז) אסיפת הדיירים רשאית להחליט, כי עם חלוף הצורך בהתאמה, לרבות במקרה שבו הפסיק האדם עם המוגבלות להתגורר בדירה, על בעל הדירה להסיר את ההתאמה, להחזיר את המצב לקדמותו, ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך; החלטה לפי סעיף קטן זה תתקבל לא יאוחר מ-90 ימים ממועד חלוף הצורך בהתאמה כאמור.

(ח) שר המשפטים רשאי, בהתייעצות עם הנציבות ועם ארגונים העוסקים בקידום זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות, ובאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, לשנות, בצו, את התוספת.

(ט)[1] הוראות סעיף זה, למעט סעיף קטן (ב)(2), יחולו, בשינויים המחויבים, על בעל דירה, שהוא או שאדם השוכר ממנו את הדירה, חייב בביצוע סידורי נגישות ברכוש המשותף לפי הוראות פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ככל שהדבר נדרש לצורך הגעה למקום הציבורי או לשירות הציבורי, לפי הענין, וכדי לאפשר שימוש והנאה סבירים, בנסיבות הענין, מהמקום הציבורי או מהשירות הציבורי; סעיף זה לא יחול על מקום ציבורי או שירות ציבורי אם קיים מקום ציבורי או שירות ציבורי חליפי נגיש במרחק סביר, המופעל או מוחזק בידי בעל הדירה או השוכר, הכל לפי הענין.

**החלפת ספק גז** (תיקונים: התשנ"א, התשנ"ד)

59ד. (א) בסעיף זה, "מערכת גז מרכזית" - מערכת להספקת גז שבאמצעותה מסופק גז לשתי דירות או יותר.

(ב) בבית משותף שבו קיימת מערכת גז מרכזית, רשאים בעלי הדירות הרוכשים גז באמצעות המערכת האמורה להחליט על סיום כל החוזים שנחתמו עם ספק הגז או באמצעותו, ולהתקשר עם ספק גז אחר כדי לרכוש גז ממנו או באמצעותו; החלטה כאמור טעונה הסכמה בכתב של יותר ממחצית מבעלי הדירות.

(ג) הוחלף ספק הגז כאמור בסעיף קטן (ב), לא יהיה רשאי בעל דירה הקשור לאותה מערכת, להתקין מיתקן גז נפרד להספקת גז לדירתו.

**מיתקני גז** (תיקון התשנ"א)

59ה. (א) מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית בבית משותף שנועדו לשמש דירה מסויימת בלבד, יהוו חלק מאותה דירה, בין אם הם נמצאים בתוך הדירה ובין אם הם נמצאים מחוץ לדירה.

(ב) מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף.

(ג) הוראה, בתקנון או בחוזה, העומדת בסתירה לסעיפים קטנים (א) או (ב) - בטלה, זולת אם היא מיטיבה עם בעלי הדירות.

**התקנת מעלית** (תיקון התשנ"ו)

59ו. (א) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף, אם נתקיימו תנאים אלה:

(1) ניתן לקבל היתר בניה להתקנת המעלית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(2) ניתן להתקין את המעלית באופן שלא יהיה בו כדי לגרום פגיעה מהותית בדירות האחרות או בחלקן, ברכוש המשותף או בחזות הבית.

(ב) (1) בעלי הדירות המחליטים על התקנת המעלית ישאו בהוצאות התקנתה, ורשאים הם להסכים כי רק מקצתם ישאו בהוצאות כאמור;

(2) בעלי הדירות בקומת הקרקע לא ישאו בהוצאות התקנת המעלית, אף אם הם נמנים עם המחליטים להתקינה;

(3) כל בעלי הדירות יהיו חייבים להשתתף בהוצאות החזקתה והפעלתה של המעלית;

(4) התשלומים שבהם ישאו בעלי הדירות לפי סעיף קטן זה, יהיו בהתאם ליחס שבין שטח רצפת כל דירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות שבעליהן נושאים באותם התשלומים.

1. תחילתו של ס"ק (ט) - ששה חודשים מיום 7.4.2005.

(ג) (1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון מוסכם, כי הוראות סעיף זה לא יחולו עליהם;

(2) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר התקנת מעלית;

(ד) (1) ההוראות בפרק ו' סימן ד' יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחוייבים.

(2) המפקח רשאי להורות על ביטול החלטה שהתקבלה לפי סעיף זה, על שינויה או על התנייתה בתנאים, לרבות בפיצוי, הכל כפי שימצא לנכון.

**הפעלת מעלית כמעלית שבת** (תיקון התשע"א)

59ז. (א) בבית משותף שבו דירות המשמשות למגורים, כולן או חלקן, ושבו מותקנת יותר ממעלית אחת ובאחת המעליות הותקן מנגנון פיקוד שבת, רשאי כל בעל דירה לדרוש כי המעלית שבה הותקן המנגנון תופעל כמעלית שבת; דרש בעל דירה כאמור, תופעל המעלית כמעלית שבת.

(א1) בבית משותף כאמור בסעיף קטן (א), שמותקנת בו מעלית אחת או יותר ולא הותקן באחת המעליות, לפי העניין, מנגנון פיקוד שבת, רשאים רוב בעלי הדירות להחליט על התקנת מנגנון פיקוד שבת, וכן על הפעלת המעלית או אחת המעליות, לפי העניין, כמעלית שבת.

(ב) שר המשפטים יקבע את זמני הפעלת מעלית שבת בהתחשב, בין השאר, במספר האנשים הדורשים את הפעלתה ובצורכיהם.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב) רשאים כל בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על הפעלת מעלית שבת בשעות מסוימות.

(ג1) לא קבע שר המשפטים זמני הפעלה כאמור בסעיף קטן (ב), תופעל מעלית שבת בזמנים שיקבעו רוב בעלי הדירות, ובלבד שקביעת זמני הפעלת מעלית שבת כאמור בסעיף קטן (א1) תהיה בהתחשב בכלל המשתמשים במעלית ובצורכיהם.

(ד) (1) בעלי הדירות הדורשים את הפעלת מעלית השבת יישאו בהוצאות החזקתה והפעלתה הנובעות מהפעלת המעלית כמעלית שבת;

(2) בעלי הדירות הדורשים התקנת מנגנון פיקוד שבת כאמור בסעיף קטן (א1), יישאו בהוצאות התקנתו.

(ה) התשלומים שבהם יישאו בעלי הדירות לפי סעיף זה, יהיו בהתאם ליחס שבין שטח רצפת כל דירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות שבעליהן נושאים באותם תשלומים.

(ו) לענין סעיף זה, בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59, יראו כל מבנה או אגף בו כבית משותף.

(ז) הוראות פרק ו' סימן ד' יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.

(ח) בסעיף זה -

"מנגנון פיקוד שבת" - כהגדרתו בחוק התקנת מעליות שבת בבנינים ציבוריים ובבניני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), התשס"א-2001;

"מעלית שבת" - מעלית שבה מותקן מנגנון פיקוד שבת ושהתקיימו לגביה הוראות סעיף קטן (א) או (א1), לפי העניין.

**תאורה בשבת ובמועד** (תיקון התשס"ו)

59ח.[1] (א) בעל דירה רשאי, בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין, על חשבונו, מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של תאורה בלא חילול שבת (בסעיף זה - המנגנון) ברכוש המשותף והוא יישא בהוצאות החזקתו של המנגנון והפעלתו, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) נמסרה על כך הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ובאין נציגות לבית, תימסר הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף;

(2) ניתנה התחייבות מצד בעל הדירה להשיב את המצב לקדמותו ולשאת בהוצאות הכרוכות בכך אם לא יהיה עוד צורך במנגנון;

(3) אין בהפעלת המנגנון משום פגיעה או מטרד בבעל דירה אחרת.

(ב) בבית מורכב, כהגדרתו בסעיף 59, תימסר הודעה כאמור בסעיף קטן (א)(1) לבעלי הדירות באותה כניסה.

**בית משותף שנהרס**

60. (א) נהרס בית משותף, כולו או מקצתו, מכל סיבה שהיא, ובעלי הדירות ששלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם (להלן - המשקמים) החליטו להקים את הבית מחדש או לתקנו, ישא כל בעל דירה בהוצאות הכרוכות בכך לגבי דירתו,

1. אין בהוראות סעיף 59ח כפי שחוקק בתיקון התשס"ו כדי לגרוע מהוראה מיוחדת בדבר התקנת המנגנון שהיתה קיימת בתקנון מוסכם לפני יום 1.1.2006.

ובעלי כל הדירות ישתתפו בהוצאות הכרוכות בכך לגבי הרכוש המשותף, כל אחד לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.

(ב) סירב בעל דירה להשתתף בהקמת הרכוש המשותף או תיקונו, רשאי המפקח, על פי בקשת המשקמים ולאחר שנוכח שאין אפשרות מעשית להקים את הבית המשותף לגבי יתר הדירות בלבד, לצוות על בעל הדירה להעביר, תוך המועד שקבע ושלא יפחת משישה חדשים, את זכותו בדירה לאדם אחר שיקבע בעל הדירה, ושיבוא במקומו בכל הנוגע לחובת ההקמה או התיקון.

(ג) לא העביר בעל הדירה את זכותו כאמור בסעיף-קטן (ב), רשאי המפקח, על פי בקשת המשקמים, לצוות על העברת הזכות למי שהציעו המשקמים, ובאין הצעה מצידם - למי שקבע המפקח, ועל רישומה על שמו של אותו אדם לאחר שישולם לבעל הדירה, או יופקד בידי המפקח, שוויה של הזכות.

(ד) נתגלעו חילוקי-דעות לגבי שווי הזכות, ייקבע השווי על ידי המפקח, לפי בקשת המשקמים או בעל הדירה.

(ה) כל בקשה למפקח להשתמש בסמכות מסמכויותיו לפי סעיף זה, דינה כדין תביעה לפני המפקח לפי סימן ד'.

## סימן ג': ניהול הבית המשותף

**תקנון**

61. בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף.

**תקנון מוסכם** (תיקון התשנ"ב)

62. (א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.

(א1) הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145.

(ב) לענין סעיף-קטן (א), "בעל דירה" - לרבות המחכיר בדירה המוחכרת בחכירה לדורות ומחכיר-המשנה בדירה המוחכרת בחכירת-משנה לדורות.

(ג) תקנון וכל שינוי בו ניתנים לרישום, ומשנרשמו, כוחם יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן.

**תקנון שנערך על ידי יחיד**

63. תקנון ניתן לרישום אף בשעה שהבית המשותף על כל דירותיו הוא בבעלותו של אדם אחד.

**התקנון המצוי**

64. מקום שלא נרשם תקנון לפי סעיף 62, ובמידה שאין בתקנון שנרשם הוראה בנדון, יראו את התקנון המצוי שבתוספת כתקנון שנרשם על ידי בעלי הדירות.

**נציגות הבית המשותף**

65. לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול עניני הבית המשותף; הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון.

**הנציגות הראשונה**

66. (א) עם רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ימנה המפקח שנתן את צו הרישום נציגות זמנית לאותו בית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון; הרכב הנציגות הזמנית יהיה בהתאם להמלצת בעלי הדירות שביקשו את הרישום; באין המלצה כזאת, ימנה המפקח נציגות זמנית לפי שיקול-דעתו מבין בעלי הדירות שבבית המשותף או - אם לא היתה אפשרות מעשית לעשות כן - שלא מבין בעלי הדירות, ורשאי הוא לקבוע לה שכר שישולם לה על ידי בעלי הדירות.

(ב) דינה של נציגות שנתמנתה כאמור בסעיף-קטן (א) יהא לכל דבר כדין נציגות שנכונה לפי הוראות התקנון.

**הנוהל באין נציגות**

67. (א) לא נכונה בבית משותף נציגות לפי הוראות התקנון, או שהנציגות אינה פועלת, רשאי המפקח למנות לאותו בית נציגות, והוראות סעיף 66 יחולו, בשינויים המחוייבים, על מינוי הנציגות, על קביעת שכרה ועל מעמדה.

(ב) קבע תקנונו של הבית המשותף בחירת הנציגות באסיפה כללית, לא ישתמש המפקח בסמכותו לפי סעיף-קטן (א) אלא לאחר שכינס את בעלי הדירות לאסיפה כללית לבחירת הנציגות והנציגות לא נבחרה באסיפה, או שנוכח כי בנסיבות המקרה כינוס האסיפה לא יהיה מעשי.

**השכר לנציגות**

68. השכר שנקבע על ידי המפקח לנציגות שנתמנתה כאמור בסעיף 66 או בסעיף 67, דינו כדין הוצאה שבעלי הדירות חייבים להשתתף בה כאמור בסעיף 58.

**הנציגות - מורשה של בעלי הדירות**

69. הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בענינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא-ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות.

**אסיפה כללית**

(תיקון התשנ"ב)

70. קבע תקנונו של בית משותף הוראות בדבר קיום אסיפה כללית של בעלי הדירות והאסיפה לא נתכנסה במועדה בהתאם להוראות התקנון, רשאי המפקח לכנסה ולקבוע את סדר-יומה, והוראות התקנון בדבר אסיפה כללית יחולו כאילו כונסה בהתאם להוראותיו.

**החלטות בעלי הדירות**

[תיקון התשס"ב (מס' 2)]

71. (א) החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם לתקנון ונרשמה בספר ההחלטות תחייב כל בעל דירה, בין שהיה בעל דירה בשעת קבלת ההחלטה ובין שהיה לבעל דירה אחרי קבלתה; ספר ההחלטות יהיה פתוח לעיון בכל עת סבירה לכל בעל דירה.

(ב) (1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון או בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מי שבעלי הדירות יתקשרו עמו למטרה כאמור (בחוק זה - מתחזק).

(2) החלטה לענין התקשרות עם מתחזק מסוים או לענין החלפתו תתקבל בידי בעלי הדירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

(ג) דינו של שכר המתחזק כדין הוצאה שבעלי דירות חייבים להשתתף בה, כאמור בסעיף 58(א).

(ד) [1] על המתחזק יחולו, לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות, החובות המוטלות על גזבר בסעיף 16 לתקנון המצוי שבתוספת.

[תיקון התשנ"ה (מס' 3)]

## סימן ג'1: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה

**הגדרות** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 3), התשס"ח]

71א. בסימן זה:

"חוק התכנון והבניה" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

"זכויות בניה" - זכויות לבניה בבית משותף לפי תכנית בת-תוקף כמשמעותה בפרק ג' לחוק התכנון והבניה;

"הרחבה" - הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף;

"מרחב מוגן" - מקלט כהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, במתכונת מרחב הבנוי בתוך מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו מפני התקפה והמתוכנן בהתאם להוראות לפי החוק האמור;

"מרחב מוגן דירתי" - מרחב מוגן הממוקם בתחום הדירה והמיועד לשרת את דיירי הדירה בלבד;

"מרחב מוגן קומתי" - מרחב מוגן המיועד לשרת כמה דירות ואשר הכניסה אליו היא מרכוש משותף בקומה.

**שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 3), התשס"ח]

71ב. (א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.

1. הוראות ס"ק (ד) יחולו גם לענין מתחזק שחוזה עמו נכרת לפני יום 10.7.2002.

(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה.

(ג) בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.

(ד) נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף.

(ה) לא הגיעו בעלי הדירות להסכמה באשר לגובה תשלומי האיזון, יקבעו התשלומים על ידי שמאי מקרקעין, שימונה בהסכמה.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, לפני החלטת ההרחבה.

(ז) לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.

**הגשת תביעה למפקח** [תיקון התשנ"ה (מס' 3)]

71ג. (א) בעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה כאמור בסעיף 71ב(א), וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, בעל דירה המבקש מינוי שמאי מקרקעין בהעדר הסכמה, או בעל דירה החולק על קביעת השמאי רשאי לפנות למפקח בתביעה.

(ב) התביעה תוגש תוך 30 ימים מיום קבלת ההחלטה, ואם בעל הדירה לא היה נוכח בעת קבלת ההחלטה, תוך 30 ימים מיום המצאת ההחלטה; המפקח רשאי להאריך את המועד להגשת התביעה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ג) הוראות סימן ד' לפרק זה יחולו על הדיון בפני המפקח, בשינויים המחוייבים.

(ד) ראה המפקח כי נפגעה זכותו של בעל דירה, פגיעה מהותית, או כי טעה שמאי המקרקעין שנקבע כאמור, רשאי הוא להורות על ביטול ההחלטה שנתקבלה, לשנותה או להתנותה בתנאים, הכל כפי שימצא לנכון, בין בדרך של תשלומי איזון ובין בדרך אחרת, וכן רשאי הוא ליתן הוראות לענין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

(ה) אין בפניה למפקח, כשלעצמה, כדי להוות עילה לעיכוב ביצוע ההרחבה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת.

**תחולה** [תיקון התשנ"ה (מס' 3)]

71ד. (א) בעלי הדירות בבית משותף רשאים לקבוע, בתקנון מוסכם, כי הוראות סימן זה לא יחולו עליהם.

(ב) אין בהוראות סימן זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר הרחבת דירה או זכויות בניה.

## סימן ד': יישוב סכסוכים בין בעלי הדירות

**סמכות להכריע בסכסוכים** [תיקונים: התשמ"ח, התשנ"א, התשנ"ב, התשנ"ו, התשנ"ז, התשס"א (מס' 2), התשס"ב (מס' 2), התשס"ח (מס' 2)]

72. (א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59, או 59א עד 59ח, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 או לפי סעיף 6נט עד 6סא, 21ב ו-27ג לחוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982 [1], יכריע בו המפקח.

(ב) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת או לגבי הרכוש המשותף, רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית-משפט מוסמך או לפני המפקח.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחול גם במקרה שמחזיק הדירה מטעם בעל הדירה או המתחזק הוא צד לסכסוך, ואם היתה דירה מוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת-משנה לדורות - גם אם צד לסכסוך הוא המחכיר לדורות או מחכיר-המשנה לדורות.

(ד) האמור בסעיף זה אינו גורע מתקפו של הסכם למסור סכסוכים כאמור להכרעת בורר.

**הזכות לתבוע בסכסוך**

73. ואלה זכאים להביא סכסוך להכרעתו של המפקח:

(1) כל בעל דירה או צד אחר לסכסוך כמוגדר בסעיף 72;

(2) נציגות הבית המשותף.

**סמכויות המפקח**

74. למפקח הדן בסכסוך יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בית-משפט שלום הדן בתביעה אזרחית.

1. זהו שמו של החוק שבעבר נקרא "חוק הבזק". בתיקון התשס"א (מס' 2) לא ניתנה הוראה לשינוי השם בסעיף זה לשם החדש.

**דיון בסכסוך** (תיקון התשנ"ב)

75. (א) מפקח הדן בסכסוך רשאי לסטות מדיני הראיות ומסדרי הדין הנוהגים בבתי המשפט, אם היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולעשיית צדק; החליט לסטות מדיני הראיות ומסדרי הדין הנוהגים בבתי המשפט, ירשום את הטעמים שהניעוהו לכך.

(ב) התחיל מפקח לדון בסכסוך ונבצר ממנו לסיים את הדיון בו, ימשיך מפקח אחר בדיון מהשלב אליו הגיע קודמו, אולם רשאי הוא להרשות הבאת הראיות שנית, כולן או מקצתן.

(ג) החלטת המפקח תהיה בכתב, תנומק ותומצא לכל אחד מהצדדים.

**אכיפתם של החלטות וצווים**

76. החלטת המפקח בסכסוך וצו ביניים שנתן, דינם, לענין אכיפה והוצאה לפועל ולענין סעיף 6 לפקודת בזיון בית-המשפט, כדין פסק-דין או צו-ביניים של בית-משפט שלום.

**ערעור**

77. (א) כל צד לסכסוך הרואה עצמו נפגע על-ידי החלטת המפקח רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער עליה לפני בית-המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצא הבית המשותף.

(ב) הגשת הערעור אינה מעכבת את ביצוע ההחלטה אלא אם ציווה על כך המפקח או בית-המשפט שלפניו הוגש הערעור.

(ג) בערעור על החלטת המפקח לפי סעיף 72(ב) ידון בית-המשפט המחוזי בשלושה שופטים.

(ד) פסק-הדין של בית-המשפט בערעור לפי סעיף קטן (א) ניתן לערעור ברשות כאמור בסעיף 19(ב) לחוק בתי-המשפט, התשי"ז-1957.

## פרק ז': זכויות במקרקעי הזולת

### סימן א': שכירות

**שכירות של חלק מסויים של מקרקעין**

78. על אף האמור בסעיף 13 ניתן להשכיר חלק מסויים של מקרקעין.

**דינה של שכירות קצרה**

79. (א) על אף האמור בסעיפים 7 ו-8, שכירות לתקופה שאינה עולה על חמש שנים אינה טעונה רישום, והתחייבות לעשות עיסקה כזאת אינה טעונה מסמך בכתב.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על שכירות שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, ולא על שכירות שתקופתה, כולה או מקצתה, חלה כעבור חמש שנים מגמירת חוזה השכירות.

(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע רישום של שכירות שאינה טעונה רישום, אם ביקשו זאת הצדדים.

**שכירות קצרה נוגדת**

80. הושכרו מקרקעין בשכירות שאינה טעונה רישום ולא נרשמה, ולפני שנמסרו לשוכר חזר המשכיר והשכירם לאדם אחר בשכירות שאינה טעונה רישום והנוגדת את השכירות הראשונה, זכותו של השוכר הראשון עדיפה, אך אם השני שכר וקיבל את המקרקעין בתום-לב - זכותו עדיפה.

**שיעבוד שכירות במשכנתה או בזיקת הנאה**

81. (א) שכירות שנרשמה, רשאי השוכר, בכפוף למוסכם בתנאי השכירות, לשעבדה במשכנתה בלי הסכמת המשכיר והוראות סימן ב' יחולו, בשינויים המחוייבים.

(ב) שכירות שנרשמה, רשאי השוכר, בכפוף למוסכם בתנאי השכירות, לשעבדה בזיקת הנאה בלי הסכמת המשכיר והוראות סימן ג' יחולו, בשינויים המחוייבים.

(תיקון התשל"א)

82. (בוטל).

**השאלה**

83. הוראות פרק זה יחולו, בשינויים המחוייבים, על הזכות להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות, שהוקנתה שלא בתמורה.

**דיני השכירות וחוקי הגנת הדייר**

84. (א) בכפוף להוראות פרק זה יחולו על שכירות מקרקעין דיני השכירות הכלליים.

(ב) הוראות חוק זה אינן באות לגרוע מהוראות החוקים שעניינם הגנת הדייר, לרבות חוק דמי-מפתח, התשי"ח-1958.

## סימן ב': משכנתה

**זכות הממשכן במקרקעין הממושכנים**

85. (א) משכנתה אינה פוגעת בזכותו של בעל המקרקעין להחזיק בהם, להשתמש בהם ולעשות בהם כל עיסקה, והכל בכפוף למוסכם בתנאי המשכנתה.

(ב) עיסקה שבעל המקרקעין עשה בהם לאחר שמושכנו, אין בה כדי לגרוע מזכותו של בעל המשכנתה לממש אותה, ואין לעיסקה כזאת תוקף כלפי מי שרכש את המקרקעין בהוצאה לפועל של המשכנתה.

**דרגה שנתפנתה**

86. מושכנו מקרקעין במשכנתאות מדרגות שונות ונפדתה אחת מהן, רשאי בעל המקרקעין להביא במקומה משכנתה אחרת מאותה דרגה, אם נקבעה זכות כזאת בתנאי המשכנתה שלאחריה.

**העברת המשכנתה**

87. (א) בכפוף למוסכם בתנאי המשכנתה רשאי בעל המשכנתה להעביר את המשכנתה, או חלק ממנה, לאדם אחר, יחד עם החוב המובטח על ידיה, כולו או מקצתו, ללא הסכמת בעל המקרקעין.

(ב) הועברה המשכנתה ולא נודע לחייב על ההעברה, מופטר הוא על ידי תשלום החוב לבעל המשכנתה הקודם.

**פדיון המשכנתה לפני המועד לקיום החוב**

88. אין בכוחם של תנאי המשכנתה כדי לגרוע מהזכות לפדות את המקרקעין הממושכנים לפני המועד לקיום החוב בהתאם להוראות סעיף 13(ב) לחוק המשכון, התשכ"ז-1967; האמור בסעיף זה לא יפגע בתנאי שהותנה לפני תחילת חוק זה.

**הפקדת הפרעון בלשכה**

89. רצה בעל המקרקעין לפרוע מה שמגיע ממנו על פי המשכנתה אלא שבעל המשכנתה לא קיבלהו, רשאי בעל המקרקעין להפקיד את המגיע ממנו, כולו או מקצתו, בידי הרשם ולבקש שהרשם יפקיע את המשכנתה במידה שנפדתה; שר המשפטים רשאי להתקין תקנות לענין סעיף זה.

**מימוש המשכנתה**

90. מימוש המשכנתה יהיה על פי פסק-דין של בית-משפט או על פי צו ראש ההוצאה לפועל ובדרך האמורה בסעיף 18 לחוק המשכון, התשכ"ז-1967.

**תחולת חוק המשכון**

91. בכפוף להוראות פרק זה יחולו על משכנתה הוראות חוק המשכון, התשכ"ז-1967; אולם אין למשכן מקרקעין או שכירות רשומה במקרקעין אלא על ידי משכנתה.

## סימן ג': זיקת הנאה

**הזכאים**

92. זיקת-הנאה יכול שתהא לטובת מקרקעין (להלן - מקרקעין זכאים) או לטובת אדם פלוני, לטובת סוג בני-אדם או לטובת הציבור.

**צורות הזיקה** (תיקון התשנ"ב)

93. (א) זיקת-הנאה יכול שתקבע -

(1) כי בעל המקרקעין הזכאים או מי שהזיקה ניתנה לטובתו זכאי לשימוש מסויים במקרקעין הכפופים;

(2) כי בעל המקרקעין הכפופים חייב להימנע מביצוע פעולה מסויימת באותם מקרקעין.

(ב) זיקת-הנאה לטובת מקרקעין יכול גם שתקבע כי בעל המקרקעין הכפופים חייב לבצע בהם פעולה מסויימת או שלא יהיה זכאי למנוע ביצוע פעולה מסויימת במקרקעין הזכאים.

(ג) על אף האמור בסעיף 13 יכול שתהא זיקת הנאה לגבי חלק מסויים במקרקעין.

**זיקה מכוח שנים**

94. (א) מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה.

(ב) הודעה בכתב של בעל המקרקעין למי שמשתמש בזכות כאמור, לרבות הודעה לציבור, שהוא מתנגד לשימוש בזכות, מפסיקה את התקופה האמורה בסעיף-קטן (א).

**העברת הזיקה**

95. בזיקת הנאה לטובת אדם או סוג בני-אדם אין בעלי הזיקה רשאים להעביר זכותם אלא בהסכמת בעל המקרקעין הכפופים, והוא באין הוראה אחרת בתנאי הזיקה.

**תקופת הזיקה ותנאיה**

96. זיקת הנאה היא לתקופה בלתי מוגבלת, זולת אם נקבעה לה תקופה בתנאי הזיקה; אולם בית-המשפט רשאי, על פי בקשת צד מעוניין או היועץ המשפטי לממשלה, לבטל את הזיקה או לשנות תנאיה, אם ראה לעשות כן בגלל אי הפעלת הזיקה או בגלל שינוי בנסיבות השימוש בה או במצב המקרקעין הזכאים או הכפופים; ורשאי בית-המשפט לפסוק פיצוי למי שנגרם לו נזק על ידי הביטול או השינוי.

**חלוקת המקרקעין**

97. חולקו המקרקעין הזכאים או הכפופים, תוצמד זיקת ההנאה לחלקה שהזיקה היתה לזכותה או לחובתה, לפי הענין.

**זיקה בין מקרקעי בעל אחד**

98. (א) בעל שתי חלקות מקרקעין רשאי לשעבד אחת מהן בזיקת הנאה לטובת השניה.

(ב) נתמזגה הבעלות במקרקעין הזכאים ובמקרקעין הכפופים בידי אדם אחד, לא תתבטל זיקת ההנאה משום כך בלבד.

(ג) אוחדו המקרקעין הזכאים והמקרקעין הכפופים לחלקה אחת, מתבטלת זיקת ההנאה.

## סימן ד': זכות קדימה

**זכות קדימה על פי הסכם**

99. (א) בעל מקרקעין, או בעל חלק בלתי מסויים במקרקעין משותפים, רשאי לרשום זכות קדימה לגבי המקרקעין, או לגבי חלקו בהם, לטובת אדם פלוני, ומשעשה כן, לא יהיה זכאי להעבירם לאחר, אלא אם הציע אותם תחילה לבעל זכות הקדימה.

(ב) על זכות הקדימה לפי סעיף זה, יחולו הוראות הסעיפים 102-105, בכפוף למוסכם בתנאי הזכות.

**זכות קדימה בין יורשים**

100. (א) מקרקעין שהם משק חקלאי כמשמעותו בסעיף 114 לחוק הירושה, התשכ"ה-1965, והם עברו בירושה, בין על פי דין ובין על פי צוואה, ליורשים אחדים במשותף, לא יהיה יורש זכאי להעביר חלקו בהם לאחר אלא אם הציע אותו תחילה ליורש בעל זכות הקדימה.

(ב) בשנתיים הראשונות לאחר מתן צו הירושה או צו אישור הצוואה, יראו כל יורש כבעל זכות קדימה לגבי חלקו של יורש אחר; מכאן ואילך יראו כבעל זכות קדימה רק יורש שרשם תוך השנתיים הראשונות זכות קדימה לעצמו לגבי חלקו של יורש אחר.

**זכות קדימה בין בני זוג**

101. מקרקעין שהם בבעלות משותפת של בני זוג, והם משק חקלאי או בית-עסק המתנהלים על ידיהם במשותף או דירה המשמשת להם מגורים, לא יהיה בן-זוג זכאי להעביר חלקו לאחר אלא אם הציע אותו תחילה לבן-זוגו.

**רכישה על-פי זכות קדימה**

102. (א) הצעה לבעל זכות קדימה תהיה בכתב, שיישלח בדואר רשום, ותציין את המחיר הנדרש בעד המקרקעין המוצעים; העתק מההצעה יישלח לרשם.

(ב) תוך שלושים יום מיום קבלת ההצעה רשאי בעל זכות הקדימה לשלם את המחיר הנדרש, בצירוף כל מס או תשלום חובה אחר המגיע ממנו בקשר לרכישה, או להפקידם בידי הרשם, ומשעשה כן, יראו את הצדדים כאילו נעשה ביניהם הסכם להעברת המקרקעין במחיר הנקוב בהצעה; הופקד המחיר, ישולם למציע עם גמר העיסקה.

(ג) בעל זכות קדימה שלא שילם או הפקיד את הסכומים האמורים בסעיף-קטן (ב) תוך המועד הקבוע באותו סעיף-קטן, רואים אותו, בתום המועד האמור, כמי שסירב לרכוש את המקרקעין.

(ד) היו שני בעלי זכות קדימה או יותר, תישלח ההצעה לכולם; הסכימו כולם, או אחדים מהם, לרכוש את המקרקעין המוצעים, ינהגו כאמור בסעיף-קטן (ב) לפי חלקו של כל אחד מהם בזכות הקדימה; סירב אחד מהם לרכוש, יעמוד חלקו לזכותם של השאר.

**העברת המקרקעין**

103. (א) סירב בעל זכות קדימה לרכוש את המקרקעין המוצעים לו במחיר הנדרש, יהיה המציע רשאי, תוך ששה חדשים מיום הסירוב, להעבירם כרצונו, ובלבד שלא יעבירם במחיר נמוך מהמחיר שצויין בהצעה.

(ב) העביר המציע את המקרקעין תוך תקופת ששת החדשים האמורה בסעיף-קטן (א), בטלה זכות הקדימה, ואם נרשמה - תימחק; לא העבירם תוך התקופה האמורה, לא יהיה רשאי להעבירם אלא לאחר שהציעם שוב לבעל זכות הקדימה.

**אי-תחולה על מתנות**

104. החובה להציע מקרקעין לבעל זכות קדימה כאמור בפרק זה לא תחול על העברה ללא תמורה, אלא שזכות הקדימה לא תתבטל ותחול לגבי מי שרכש את המקרקעין ללא תמורה.

**אי-רישום העברות**

105. לא תירשם העברת מקרקעין שקיימת לגביהם זכות קדימה, אלא מאחר[1] שנוכח הרשם כי נתמלאו הוראות פרק זה.

**זכות קדימה לגבי חכירה לדורות**

106. הוראות סימן זה בדבר העברת בעלות, יחולו, ככל שהן נוגעות לענין, גם על העברה של חכירה לדורות.

## פרק ט': המרשם

### סימן א': הוראות כלליות

**לשכת רישום**

115. שר המשפטים יקים לשכות רישום ויקבע את אזור פעולתן.

**רשמים** (תיקון התשל"ד)

116. (א) שר המשפטים ימנה רשם לכל לשכה ורשאי הוא למנות רשם אחד ללשכות אחדות.

(ב) שר המשפטים רשאי למנות סגן רשם ללשכה או ללשכות אחדות, ורשאי הוא להסמיך אדם בסמכויות של רשם, כולן או מקצתן.

**מפקחים** (תיקונים: התשל"ד, התשנ"ב)

117. (א) שר המשפטים ימנה אנשים הכשירים להיות שופטי בית משפט שלום למפקחים על רישום מקרקעין ויקבע את אזור סמכותם.

(ב) מפקח רשאי ליטול לעצמו כל סמכות הנתונה לרשם שבאזור סמכותו. אזור סמכותו של מפקח יכול שיהיה שטח המדינה כולו או חלק או חלקים ממנו.

**הממונה על המרשם** (תיקונים: התשל"ד, התשנ"ב)

118. (א) שר המשפטים ימנה אדם הכשיר להיות שופט בית משפט מחוזי כממונה על המרשם ורשאי הוא למנות אדם הכשיר כאמור כסגן הממונה על המרשם.

1. כך במקור. צריך להיות, כנראה: "לאחר".

(ב) הממונה על המרשם וסגן הממונה על המרשם רשאים ליטול לעצמם כל סמכות הנתונה למפקח או לרשם.

(ג) שר המשפטים רשאי להסמיך מפקח בסמכויות של הממונה על המרשם, כולן או מקצתן.

**פרסום ברשומות**

119. על הקמת לשכה וקביעת אזור פעולתה, על כל מינוי לפי פרק זה ועל קביעת אזור סמכותו של מפקח תפורסם הודעה ברשומות.

**סמכויות חקירה**

120. לממונה על המרשם ולכל מפקח יהיו הסמכויות הנתונות לועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968, ככל שהדבר דרוש למילוי תפקידיהם.

**ערר לממונה**

121. (א) הרואה עצמו נפגע בהחלטה של רשם או מפקח - למעט החלטת מפקח לפי סימן ד' לפרק ו' - רשאי לערור עליה לפני הממונה על המרשם תוך תקופה שנקבעה בתקנות.

(ב) הממונה על המרשם רשאי להחליט בערר על פי המסמכים שהיו לפני הרשם או המפקח בלי לשמוע את הצדדים, ורשאי הוא לשמוע את הצדדים וכל אדם אחר, הכל כפי שימצא לנכון לבירור הענין.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), אין לערור על אישור עיסקה לרישום לאחר שנרשמה, אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מכל סעד אחר בקשר לרישום.

**ערעור לבית המשפט**

122. הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת הממונה על המרשם, כולל החלטה בערר לפי סעיף 121, רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער עליה לפני בית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין הנדונים.

**הפנקסים**

123. (א) בכל לשכה יתנהלו הפנקסים שנקבעו בחוק זה או בתקנות על פיו, ויירשמו בהם המקרקעין הנמצאים באזור פעולתה של הלשכה.

(ב) בפנקסים יירשמו, לגבי המקרקעין הנוגעים בדבר -

(1) העיסקאות שהרשם אישרן לרישום;

(2) פסקי דין, החלטות וצווים שניתנו על ידי בית משפט או על ידי רשות אחרת המוסמכת לכך על פי דין, והוגשו לרשם;

(3) כל דבר אחר הטעון רישום, או ניתן לרישום, לפי חיקוק.

**עיון בפנקסים**

124. הפנקסים המתנהלים בלשכה יהיו פתוחים לעיון הציבור, וכל אדם רשאי לעיין בהם ולקבל העתקים מן הרשום בהם.

**כוח ההוכחה של רישום**

125. (א) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנו, אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969.

(ב) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים יהווה ראיה לכאורה לתכנו.

## סימן ב': הערות

**הערת אזהרה** (תיקונים: התשל"ג, התשנ"ד)

126. (א) הוכח להנחת דעתו של הרשם כי בעל מקרקעין, או בעל זכות שכירות, שאילה, זיקת הנאה, זכות קדימה או משכנתה, התחייב בכתב לעשות בהם עיסקה, או להימנע מעשות בהם עיסקה, ירשום הרשם, על פי בקשת מי שהתחייב או מי שזכאי לפי ההתחייבות (להלן - הזכאי), הערה על כך; לענין זה אין נפקא מינה אם ההתחייבות היתה בהסכם, בהרשאה בלתי חוזרת או במסמך אחר, ואם היתה מפורשת או משתמעת, מוחלטת או מותנית.

(ב) נרשמה ההערה על פי בקשת הזכאי בלבד, יודיע הרשם מיד על רישומה למי שהתחייב כאמור.

**תוצאות של הערת אזהרה** (תיקונים: התשל"ג, התשל"ח, התשנ"ד)

127. (א) נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עיסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו בית-המשפט.

(ב)[1] נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין או על הזכות במקרקעין נשוא ההערה, או שניתן צו לקבלת נכסים בפשיטת-רגל או צו-פירוק נגד בעל המקרקעין או בעל הזכות במקרקעין, או שנתמנה כונס נכסים על רכושו, הרי כל עוד לא נמחקה ההערה, לא יהיה בכל אלה כדי לפגוע בזכויות הזכאי הנובעות מההתחייבות נשוא ההערה, ובלבד שטענה לביטול העיסקה מחמת פשיטת הרגל או הפירוק שהיתה עומדת אילו בוצעה העיסקה במועדה, תעמוד גם נגד ההתחייבות האמורה.

(ב1)[2] הערה אזהרה שנרשמה כאמור בסעיף 126, אינה טעונה רישום בכל מרשם או פנקס אחר המתנהל על-פי דין.

(ג) עסקה המקנה חלק ממקרקעין, בבעלות או בחכירה לדורות, לרשות מקומית למטרת דרכים או מדרכות או הרחבתם, המתחייבת מתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לא יראו כעסקה הסותרת הערת אזהרה, ובלבד ששלושים יום לפני רישום העסקה נשלחה הודעה על כך לזכאי על פי הערת האזהרה.

**הערה על צורך בהסכמה**

128. הוכח, להנחת-דעתו של הרשם, כי עשיית עיסקה בידי בעל המקרקעין או בעל זכות במקרקעין מותנית - על פי חיקוק, על פי צו של בית-משפט או על פי התחייבות בכתב של הבעל - בהסכמתו של צד שלישי, ירשום הרשם, לפי בקשת הצד השלישי, הערה על כך.

**הערה על הגבלת כשרות**

129. הוכח לרשם בצו של בית-משפט או בתעודה ציבורית כמשמעותה בסעיף 20 לפקודת העדות, כי כשרותו המשפטית של בעל מקרקעין או של בעל זכות במקרקעין נשללה או הוגבלה על פי חוק, ירשום הרשם, לפי בקשת צד מעוניין או לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלה, הערה על כך.

**הערה לפי צו בית משפט**

130. בית המשפט רשאי, בכל הליך שלפניו בענין זכות במקרקעין, להורות על רישום הערה כפי שנקבע.

**תוצאה של רישום הערה**

131. נרשמה הערה לפי סעיפים 128, 129, או 130, לא תירשם עיסקה הסותרת את תוכן ההערה, כל עוד לא נמחקה ההערה.

**מחיקת הערה** (תיקון התשל"ג)

132. (א) הערה שנרשמה לפי סעיפים 126, 128 או 129, תימחק על פי צו של בית-משפט או אם הוכח, להנחת-דעתו של הרשם, אחד מאלה:

(1) הצדדים המעוניינים הסכימו למחיקה;

(2) עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעוניינים על כוונתו למחוק את ההערה ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט;

(3) (בוטלה).

(ב) הערה שנרשמה לפי סעיף 130 תימחק על פי צו של בית-משפט.

**הערות אחרות**

133. שר המשפטים רשאי, במידה שהדבר דרוש להפעלתו של חוק או למניעת הפרתו, לקבוע בתקנות הערות שהרשם יהא חייב לרשמן, ורשאי הוא לקבוע בתקנות דרכי רישומן ומחיקתן; על הערות כאלה יחולו הוראות סעיף 131, בשינויים המחוייבים.

## סימן ד': רישום בתים משותפים וביטולו

**פנקס בתים משותפים**

141. בכל לשכה יתנהל פנקס בתים משותפים (בסימן זה - הפנקס).

1. התוצאות האמורות בסעיף 127(ב) לחוק זה לפני שתוקן בתיקון התשל"ג, יהיו גם להערת אזהרה שנרשמה לפני תחילת חוק תיקון התשל"ג אם הוטל עיקול, ניתן צו לקבלת נכסים בפשיטת רגל או צו פירוק או נתמנה כונס נכסים אחרי תחילת חוק התיקון (סעיף 4 לחוק התיקון).
2. אין בהוראות סעיף (ב1), שהוסף בתיקון התשנ"ה, כדי לשנות זכויות של צדדים שנקבעו בפסק דין סופי שניתן לפני יום תחילתו של חוק זה. הוראות סעיף זה יחולו גם על הערת אזהרה שנרשמה לפני תחילת תיקון התשנ"ה.

**בית הראוי להירשם בפנקס** (תיקון התשנ"ב)

142. (א) בית שיש בו שתי דירות או יותר ואפשר לזהות כל אחת מהן כיחידה נפרדת, ניתן לרישום בפנקס.

(ב) שני בתים או יותר שבכל אחד מהן יש דירה אחת או יותר והבתים הוקמו על חלקה או חלקות שאינן ניתנות לחלוקה באופן שכל בית יעמוד על חלקה נפרדת, ניתנים לרישום בפנקס כבית משותף.

(ג) שני בתים או יותר שיש להם מיתקנים משותפים, ניתנים לרישום בפנקס כבית משותף.

**צו רישום**

143. (א) צו לרישום בית בפנקס יינתן על ידי המפקח, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות שבבית; בדירה המוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות צריך שהבקשה תוגש גם על ידי המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.

(ב) צו הרישום יפרט לגבי כל דירה בנפרד את הפרטים שייכללו ברישום בפנקס.

(ג) היתה דירה מוחכרת ערב הרישום, רשאים הצדדים, עקב הרישום, לבטל את החכירה ולהעביר את הבעלות בדירה לחוכר, ואם הסכימו לעשות כן, יהיה צו הרישום בהתאם לכך.

**רישום שכירות וזכויות אחרות** (תיקון התשל"ח)

144. (א) נרשם בית בפנקס וערב הרישום היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, מושכר בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקס על כל דירה, או על חלק בלתי מסויים מכל דירה, לפי הענין; היתה אחת הדירות מושכרת כאמור, תירשם השכירות על אותה דירה, זולת אם הוסכם בין הצדדים כאמור בסעיף 143(ג).

(ב) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, משועבד ערב הרישום במשכנתה או מעוקל כדין, תירשם המשכנתה או העיקול על כל דירה, או על חלק מכל דירה, לפי הענין, זולת אם הוסכם עם הנושה על דרך אחרת.

(ג) היתה שכירות כאמור בסעיף-קטן (א) משועבדת ערב הרישום במשכנתה או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על השכירות כפי שנרשמה השכירות בהתאם לסעיף קטן (א); בוטלה השכירות כאמור בסעיף 143(ג), יירשמו המשכנתה או העיקול על הבעלות בדירה.

(ד) היה הבית ערב הרישום מקרקעין זכאים או כפופים בזיקת הנאה, תירשם זיקת ההנאה לטובתן או לחובתן של הדירות, לפי ענין הזיקה.

(ה) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, כפוף ערב הרישום להערה כמשמעותה בסימן ב', תירשם ההערה בפנקס על כל דירה או על חלק בלתי מסויים מכל דירה, לפי הענין; נרשמה ההערה על סמך התחייבות המתייחסת לאחת הדירות, תירשם ההערה על אותה דירה בלבד.

**תיקון צו רישום**

145. (א) המפקח רשאי, על פי בקשת בעל דירה או בעל זכות בדירה, לתקן צו רישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו.

(ב) צו המתקן צו רישום, דינו לכל דבר כדין צו רישום.

**ביטול רישומו של בית משותף**

146. (א) המפקח רשאי לצוות על ביטול רישומו של בית בפנקס, אם ביקשו זאת בעלי כל הדירות או אם נוכח שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה, או לבעל זכות בדירה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו.

(ב) צו הביטול יפרט את הפרטים שייכללו ברישום הנכס בפנקסי המקרקעין.

**הרישום החדש בפנקסים**

147. ניתן צו ביטול, יבטל הרשם את רישום הבית בפנקס ויחדש את רישומו בפנקסי המקרקעין בתור נכס שהוא בבעלותם המשותפת של מי שהיו ערב מתן צו הביטול רשומים בפנקס כבעלי הדירות, וכל אחד מהם יהיה בעל חלק בלתי מסויים כחלק שהיה לו ברכוש המשותף של הבית המשותף, זולת אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת לענין זה.

**רישום שכירות וזכויות אחרות**

148. (א) בוטל רישומו של בית בפנקס וערב הביטול היתה דירה בו מושכרת בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקסי המקרקעין לגבי אותה דירה.

(ב) היתה דירה ערב ביטול הרישום משועבדת במשכנתה או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על חלקו הבלתי מסויים של מי שהיה ערב הביטול בעל הדירה.

(ג) היתה שכירות כאמור בסעיף קטן (א) משועבדת במשכנתה או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על השכירות כפי שנרשמת השכירות בהתאם לסעיף-קטן (א).

(ד) היתה דירה ערב ביטול הרישום מקרקעין זכאים או כפופים בזיקת הנאה, תירשם זיקת ההנאה על הבית, לפי ענין הזיקה.

(תיקונים: התשל"ז, התשנ"ב)

## התוספת
(סעיף 64)

## תקנון מצוי של בעלי הדירות בבית משותף

**הגדרות**

1. בתקנון זה -

"בעל דירה" - לגבי דירה שהוחכרה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים - החוכר או חוכר-המשנה, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין התקנון לא יראו אותם כבעלי-דירה;

"רכוש משותף" - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי-המדרגות, מעליות, מיקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.

**שינויים ותיקונים בדירה** (תיקון התשמ"ד)

2. (א) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות.

לענין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" - לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה.

(ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת.

(ג) כל שינוי או תיקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו.

**הזכות לתבוע תיקונים** (תיקון התשל"ז)

3. (א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי-ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה.

(ב) בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי-ביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון.

**עבודות לבדק הרכוש**

4. (א) בעל דירה חייב להרשות שיבוצעו בדירתו העבודות ההכרחיות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות ובני-אדם הפועלים בשמה להיכנס לדירתו ולבצע בה עבודות כאמור.

(ב) פגעו העבודות האמורות בדירה, חייבים בעלי כל הדירות להשתתף בהוצאות החזרת המצב לקדמותו בשיעור שבו הם משתתפים בהוצאות החזקת הרכוש המשותף.

**אסיפה כללית רגילה**

5. (א) בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור חשבונות והסדר הענינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף.

(ב) הנציגות תקבע את מועד האסיפה הכללית ותועיד אותה; האסיפה הראשונה תתקיים תוך שלושה חדשים מיום רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים; לאחר זאת תתקיים האסיפה לא יאוחר מחמישה-עשר חודש מיום האסיפה הקודמת.

**אסיפה כללית שלא מן המנין**

6. (א) נוסף על האסיפות הכלליות לפי סעיף 5 רשאית הנציגות להועיד אסיפה כללית כל אימת שהדבר ייראה לה, והיא חייבת להועידה, אם דרשו זאת בעליהן של שליש מן הדירות לפחות.

(ב) לא הועידה הנציגות אסיפה תוך ארבעה-עשר יום מהיום שהוגשה לה דרישה כאמור בסעיף-קטן (א), רשאים בעלי הדירות שדרשו זאת להועיד את האסיפה.

**כינוס אסיפה**

7. (א) הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית ומקומה תימסר לבעלי כל הדירות ארבעה ימים לפחות לפני המועד.

(ב) הודעה שהוצגה במקום בולט על פני הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהוצגה.

**המנין באסיפה**

8. (א) רואים אסיפה כללית כחוקית אם הודעה על קיומה נמסרה כאמור בסעיף 7 והשתתפו בה בעליהן של מחצית הדירות לפחות, בעצמם או על ידי באי-כוח.

(ב) ההודעה על קיום האסיפה הכללית יכול שתקבע שאם לא יהיה נוכח מנין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים האסיפה בשעה אחרת באותו יום, ומשנקבע כן, תהיה האסיפה שנתכנסה בשעה האחרת חוקית בכל מספר של משתתפים.

**סדר היום באסיפה**

9. (א) ההודעה על מועד אסיפה כללית תפרט את סדר-יומה.

(ב) בעל דירה רשאי להוסיף נושא לסדר-יומה של האסיפה, ובלבד שהודעה על כך תימסר לבעלי כל הדירות האחרות יומיים לפחות לפני מועד האסיפה בדרך שנמסרת הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית.

(ג) לא תדון אסיפה כללית בנושא שלא נכלל בסדר-יומה, אלא אם כל בעלי הדירות הסכימו שהענין יעמוד לדיון בה.

**יו"ר ומזכיר האסיפה**

10. אסיפה כללית תבחר יושב-ראש ומזכיר האסיפה.

**דחיית האסיפה**

11. יושב-ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה אם דרשו זאת רוב הנוכחים באסיפה.

**החלטות**

12. (א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות.

(ב) החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה.

**הצבעות**

13. (א) ההצבעה באסיפה הכללית תהיה בהרמת-ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים תתקיים הצבעה בקלפי.

(ב) בהצבעה זכאי בעלה של כל דירה לדעה אחת.

(ג) היו הדעות שקולות, יכריע יושב-ראש האסיפה.

**באי כוח**

14. (א) כל בעל דירה רשאי להשתתף באסיפה כללית ולהצביע בה בעצמו או על ידי בא-כוח.

(ב) בא-כוח שנתמנה לייצג בעל דירה באסיפה כללית יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב-מינוי חתום בידי בעל הדירה שמינה אותו.

(ג) בעל דירה שהוא תאגיד ישתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא-כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה בידי המנהל או המזכיר של התאגיד, והמאשרת שבא-כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, תשמש ראיה חותכת לכך.

(ד) היה לדירה יותר מבעל אחד, ימנו הבעלים אחד מהם, או אדם אחר, כבא-כוחם באסיפה הכללית; בא-כוח שנתמנה כאמור יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב-מינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.

**הנציגות**

15. (א) האסיפה הכללית הרגילה תבחר בנציגות בת חבר אחד או יותר, אך לא יותר מחמישה חברים; בנציגות של יותר מאחד ייבחר אחד מחבריה כגזבר.

(ב) אסיפה כללית שלא מן המנין רשאית להחליף את הנציגות, לשנות את הרכבה, או להשלימה, אם ירד מספר חבריה מכל סיבה שהיא; נקבע מספר חברי הנציגות ומספר חבריה ירד מכל סיבה עד למטה ממספר זה, יועידו חברי הנציגות הנשארים, תוך עשרה ימים, אסיפה כללית שלא מן המנין לשם השלמת הרכב הנציגות.

(ג) תקופת-כהונתה של הנציגות, כולל חבריה שנבחרו לפי סעיף-קטן (ב), היא עד לבחירת הנציגות החדשה באסיפה הכללית הרגילה הבאה.

(ד) החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות; היו הדעות לגבי הצעה מסויימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.

**חשבונות** (תיקון התשנ"ב)

16. (א) הגזבר יקבל חשבון לכל הוצאה, ימסור קבלה לכל הכנסה וינהל פנקס הכנסות והוצאות; הגזבר יביא לאישור האסיפה הכללית הרגילה את הפנקס וכן יביא עמו את החשבונות והקבלות שקיבל, העתקי הקבלות שמסר והמסמכים הנוגעים להם.

(ב) הגזבר יערוך דין וחשבון כספי אחת לששה חדשים; הדין וחשבון יכלול גם את פירוט ההשקעות של ההכנסות שהצטברו.

(ג) בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי.

(ד) הגזבר יפקיד את ההכנסות בחשבון בנק על שם הבית המשותף.

(ה) שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל ביום 1 בינואר, ותסתיים ביום 31 בדצמבר של אותה שנה; שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים ותסתיים ביום 31 בדצמבר הראשון שלאחר יום הרישום.

(תיקון התשס"ב)

## תוספת שניה

(סעיף 59ג)

### חלק א'

### התאמות שאינן טעונות הסכמה

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית המשותף בלא שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
2. התאמת דלת או פתח כניסה לבית המשותף בלא שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
3. התקנת מאחז יד, לרבות שינוי מאחז קיים או שינוי מיקומו.
4. בניית סף צדי בשביל גישה קיים למניעת דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראיה.
5. התקנת אמצעי הרמה ידני, לרבות כבש, בין מפלסים, שאורכו אינו עולה על 8 מטרים וכשהפרש הגובה בין המפלס העליון לבין המפלס התחתון אינו עולה על 75 ס"מ, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.
6. החלפה או התקנה של רשת ניקוז (גריל).
7. התקנת תאורה, לרבות תאורת חירום, בשביל גישה או בכניסה לבית המשותף וכן שינוי עוצמת תאורה.
8. שינוי גובה ספים, ובלבד שאין בביצוע השינוי כדי לגרום לתקלות במערכת הניקוז.
9. חספוס עדין של מדרגות או של ריצוף שביל גישה קיים, לשם מניעת החלקה.
10. התקנת שילוט הכוונה ומידע, לרבות הוספת אותיות מובלטות או כתב ברייל בשילוט קיים.
11. שינוי אבזרי חשמל, מחשוב, טלוויזיה ותקשורת קיימים והתאמתם לצורכי האדם עם המוגבלות ומידותיו.
12. שינוי אבזרי שרברבות, ביוב וניקוז, שלא כאמור בפרט 6 לחלק זה, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתאמה כאמור כדי לפגוע במערכות הבית המשותף.

13. שינוי גובה של התקנים ועזרים קיימים בבית המשותף, כגון תיבת מכתבים, ראי וברז שטיפה.

14. התאמת מקום חניה קיים שיוחד לבעל הדירה, בלא שינוי מיקומו, גודלו או צורתו.

## חלק ב'

## התאמות הטעונות הסכמת רוב בעלי הדירות

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית, תוך שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון הסרת מנעול השער, ביטול שער, הרחבת פתח והתקנת שער.

2. התאמת דלת כניסה או פתח כניסה לבית המשותף, תוך שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון הסרת מנעול הדלת, ביטול דלת או הרחבת פתח והתקנת דלת.

3. פתיחת פתח כניסה או שער נוסף לחצר הבית המשותף או לבית עצמו.

4. הרחבת שביל גישה קיים.

5. שינוי תוואי של שביל גישה קיים, לרבות סלילת שביל חדש.

6. הריסת גדרות, ובניית גדר, וגדר הגנה, או התקנת סידורי בטיחות בשביל גישה קיים, שאינם כלולים בפרט 4 בחלק א' לתוספת זו, לשם מניעת פגיעה מכלי רכב או מציוד, נפילה, דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראיה.

7. התקנת אמצעי הרמה ידני שאינו כלול בפרט 5 בחלק א' לתוספת זו, או אמצעי הרמה חשמלי, מכני, אלקטרוני, הידרולי או אחר, בין מפלסים, לרבות כבש ומעליון, אך למעט מעלית כאמור בסעיף 159 לחוק, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.

8. החלפת ריצוף.

9. ביטול מדרגות קיימות, ביצוע שינוי במדרגות ובניית מדרגות כניסה לבית המשותף.

## חלק ג'

## התאמות הטעונות הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות

1. הכשרת מקום כמקום חניה.

2. ייחוד או הקצאה של מקום חניה קיים.

## חלק ד'

## טופס אישור רופא / פיזיותרפיסט / מרפא בעיסוק*, בדבר הצורך בהתאמה

[ ] אני, הח"מ, ד"ר _____ (שם), _____ (תואר ומספר רישיון) או

[ ] אני, הח"מ, מר/גב' _____, פיזיותרפיסט/מרפא בעיסוק*.

מאשר/ת בזאת כדלקמן:

א. מר/גב' _____, בעל/ת ת"ז מס' _____, שהינו/ה אדם עם מגבלות, כהגדרתו בסעיף 59ג לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, זקוק/ה בשל מוגבלותו/ה, ובהתאם לבדיקתי, להתאמות המפורטות להלן לשם נגישותו/ה הבטוחה והעצמאית לדירתו/ה שביישוב _____ רחוב _____ מספר _____ או לרכוש המשמש אותה.

ב. פירוט סוג ההתאמה, מיקומה והטעמים לביצועה _____

_____

ג. ההתאמה היא כמפורט בפרט _____ לחלק _____ בתוספת השניה לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

ד. פירוט הממצאים והמסמכים שעליהם מבוסס אישור זה:

[ ] סיכום ממצאי בדיקה של האדם עם המוגבלות על ידי הרופא/הפיזיותרפיסט/המרפא בעיסוק* (פרט) _____ (מצ"ב)

[ ] תעודות רפואיות (פרט) _____ (מצ"ב)

---

* מחק את המיותר.

[ ] ביקור במקום ביום _____

[ ] אישורים הנדסיים (פרט) _____ (מצ"ב)

ולראיה באתי על החתום, ב_____, היום_____

שם וחותמת, בתוספת כתובת מלאה _____

_____

* מחק את המיותר.

גולדה מאיר
ראש הממשלה

גולדה מאיר
ראש הממשלה
ממלא-מקום שר המשפטים

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

# חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 [1]

**הגדרות** (תיקון התשע"א)

1. בחוק זה -

"בית משותף", "בעל דירה", "דירה", "רכוש משותף" - כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין;

"החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" - החלטה בדבר אישור בקשה להיתר בתנאים, שהתקבלה במוסד תכנון, לאחר שהתקיימו כל אלה:

(1) מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתכניות מופקדות, ולתנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבנייה), ככל שנקבעו;

(2) מוסד התכנון מצא כי הבנייה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה;

(3) הוגשו התנגדויות לבקשה להיתר לפי הוראות חוק התכנון והבנייה - מוסד התכנון החליט בהן;

"היתר בניה" - היתר לפי חוק התכנון והבניה, או החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים;

"הרחבה" - הגדלה של שטח דירה קיימת;

"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"מפקח" - כהגדרתו בסעיף 1 לחוק המקרקעין;

"תכנית החיזוק" - תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כפי שתהיה בתוקף מעת לעת.

**ביצוע עבודה ברכוש משותף על פי תכנית החיזוק**

2. (א) ניתן היתר בניה לביצוע עבודה ברכוש משותף, על פי תכנית החיזוק, ונדרשת לפי פרק ו' לחוק המקרקעין הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע אותה עבודה (בחוק זה - עבודה ברכוש המשותף), יחולו לעניין העבודה ברכוש המשותף הוראות חוק זה.

(ב) הוראות לפי חוק המקרקעין ימשיכו לחול על עבודה ברכוש המשותף, ככל שאינן סותרות את ההוראות לפי חוק זה.

**עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף**

3. ביצוע עבודה ברכוש המשותף, שמטרתה שינוי ברכוש המשותף שאינו הרחבת דירה או בניית דירה חדשה כאמור בסעיפים 4 או 5, טעון החלטה מראש של רוב בעלי הדירות בבית המשותף.

**עבודה שמטרתה הרחבת דירה**

4. ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הרחבת דירה, טעון החלטה מראש של מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות בבית המשותף, בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם הצמדתם לאותה דירה וכן בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע עבודה.

**עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה** (תיקונים: התשע"א, התשע"ב)

5. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה,

1. ס"ח 2129, התשס"ח (24.1.2008), עמ' 154. הצ"ח - ממשלה 313, התשס"ז, עמ' 702.

תיקונים: ס"ח 2273, התשע"א (26.1.2011), עמ' 202. הצ"ח - ממשלה 541, התשע"א, עמ' 6 ועמ' 135;
ס"ח 2364, התשע"ב (20.6.2012), עמ' 458. הצ"ח - כנסת 459, התשע"ב, עמ' 165;
ס"ח 2464, התשע"ד (6.8.2014), עמ' 668. הצ"ח - ממשלה 877, התשע"ד, עמ' 840 (תיקון עקיף במסגרת תיקון 102 לחוק התכנון והבניה).

על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנותה בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

(ג) הוראות סימן ד' בפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.

(ד) דירה חדשה שהוחלט על בנייתה בהתאם להוראות סעיף זה תהא בבעלותם של מי שערב ביצוע העבודה היו בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

**הריסת בניין קיים והקמתו מחדש** (תיקון התשע"ב)

5א. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית החיזוק, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו; בהחלטה כאמור ישקול המפקח, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה כאמור והשלכותיהן; הוראות סעיף 5(ב) ו־(ג) יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים.

(ב) דירה שנוספה לבניין בעת בנייתו מחדש בהתאם להוראות סעיף זה תהיה בבעלותם של מי שערב ביצוע העבודה כאמור בסעיף קטן (א) היו בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

**הגשת תביעה למפקח**

6. בעל דירה המתנגד להחלטה שהתקבלה בהתאם להוראות סעיף 3 וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, רשאי לפנות למפקח בתביעה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 71ג(ב) עד (ה) לחוק המקרקעין, בשינויים המחויבים, ובשינוי זה: בסעיף קטן (ד), במקום הסיפה החל במילים "בין בדרך של תשלומי איזון" יבוא "לרבות בדרך של מתן פיצוי".

**חוות דעת שמאי מקרקעין** (תיקונים: התשע"ב, התשע"ד)

6א. (א) ראה מפקח, כי לשם קבלת החלטה בתביעה לפי סעיפים 5 ו־5א, נדרשת חוות דעת בעניין שבמומחיות של שמאי מקרקעין, יפנה ליושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, כדי שימנה, לשם מתן חוות הדעת, שמאי הנכלל ברשימת השמאים כאמור בסעיף 2ב לאותו חוק.

(ב) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין פניות ליושב ראש הוועדה ומינוי שמאי כאמור בסעיף קטן (א), וכן, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, הוראות לעניין קביעת שכרו של שמאי שמונה כאמור.

**אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש משותף**

7. הסכמת בעל דירה בבית משותף הנדרשת לצורך קבלת החלטה לביצוע עבודה ברכוש המשותף לפי חוק זה, תינתן בכתב ותאומת בידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה לפי הוראות חוק המקרקעין; לעניין סעיף זה, אין נפקא מינה אם הסכמה כאמור ניתנה לפני מתן היתר הבניה לעבודה או במועד מאוחר יותר.

**נשיאה בהוצאות עבודה**

8. (א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה שינוי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 ובהוצאות השוטפות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של תוצר העבודה האמורה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין, ולעניין עבודה או אחזקה כאמור שקיימת לגביהן הוראה אחרת בדבר נשיאה בהוצאות בפרק ו' לחוק המקרקעין - בהתאם לאותה הוראה.

(ב) בעל דירה בבית משותף שהוחלט על הרחבת דירתו כאמור בסעיף 4, יישא בהוצאות הדרושות לכך לגבי דירתו.

(ג) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.

**חובת חיזוק הבית המשותף**

9. ביצוע עבודה ברכוש משותף לפי הוראות חוק זה, ייעשה יחד עם ביצוע חיזוק של הבית המשותף מפני רעידות אדמה על פי תכנית החיזוק (בחוק זה - חיזוק מפני רעידות אדמה), או לאחריו.

**נשיאה בהוצאות חיזוק**

10. (א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה שנעשה לפני או יחד עם ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה היחידה היא הרחבת דירה כאמור בסעיף 4, חייב להשתתף רק בעל דירה שהוחלט על הרחבת דירתו כאמור, לפי היחס שבין השטח המורחב בדירתו לכלל השטח המורחב בכל הדירות שהוחלט על הרחבתן.

(ג) הוחלט על ביצוע עבודה שמטרתה הרחבת דירה כאמור בסעיף 4, יחד עם עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 או יחד עם עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, יחולו הוראות סעיף קטן (א); ואולם כל בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להחליט על השתתפות שונה בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה מההשתתפות לפי הוראות סעיף קטן (א), ובלבד שאם הוחלט גם על בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, לא יישא בעל דירה שהוחלט על הרחבת דירתו בהוצאות בסכום העולה על סך ההוצאות שהיה נושא בהן לפי הוראות סעיף קטן (ב) ובסכום הנמוך מסך ההוצאות שהיה נושא בהן לפי הוראות סעיף קטן (א).

**בית מורכב**

11. מבנה או אגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, יראו אותו לעניין חוק זה כבית משותף, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

(1) אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב;

(2) ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה או האגף, בלי לבצע חיזוק כאמור של מבנה או אגף אחר בבית המורכב.

**החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים**

12. הוראות חוק זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על בית שפרק ו' 1 לחוק המקרקעין חל עליו.

**ביצוע ותקנות**

13. (א) שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא מוסמך להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו.

(ב) שר האוצר רשאי לקבוע תמריצים כספיים לעידוד חיזוק של מבנים מפני רעידות אדמה לפי תכנית החיזוק, שיוענקו לבעלי הזכויות באותם מבנים מאוצר המדינה במקומות שבהם ראה כי אין די בהוראות תכנית החיזוק כדי ליצור כדאיות כלכלית לביצוע חיזוק כאמור.

**תיקון חוק המקרקעין - מס' 29**

14. בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בסעיף 72(א), במקום "59א עד 59ז" יבוא "או 59א עד 59ח לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008".

אהוד אולמרט
ראש הממשלה

דניאל פרידמן
שר המשפטים

שמעון פרס
נשיא המדינה

דליה איציק
יושבת ראש הכנסת

# חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 [1]

**הגדרות** (תיקונים: התש"ן, התשע"א)

1. בחוק זה -

"דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

"הוראות תחזוקה ושימוש" - הוראות תחזוקה ושימוש, ככל הנדרש, לעניין הדירה או כל דבר שבה, הרכוש המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין ומיתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה;

"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"מכירה" - לרבות החכרה לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;

"מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;

"קונה" - מי שרוכש דירה ממוכר;

"קונה משנה" - מי שרוכש דירה מקונה וכן חליפיו וחליפי הקונה;

"תקנות הבניה" - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970;

"תקן", "תקן רשמי" - כמשמעותם בחוק התקנים, התשי"ג-1953;

"השר" - שר הבינוי והשיכון.

**חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש** (תיקון התשע"א)

2. (א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש.

(א1) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידיו; לא היו בידי המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו.

(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

**פרטי המפרט** (תיקונים: התש"ן, התשע"א, התשע"ד)

3. (א) המפרט יהיה בטופס שקבע השר בצו באישור ועדת הכלכלה של הכנסת לפני פרסומו ברשומות; צו כאמור יכול שיהיה כללי או לסוג של דירות ותחילתו תהא בתום שלושה חדשים מיום פרסומו ברשומות, זולת אם נקבע בו לכך מועד מאוחר יותר.

---

1. ס"ח 706, התשל"ג (20.7.1973), עמ' 196.

תיקונים: ס"ח 754, התשל"ה (2.1.1975), עמ' 35;
ס"ח 1327, התש"ן (12.8.1990), עמ' 184;
ס"ח 1856, התשס"ב (10.7.2002), עמ' 474;
ס"ח 2209, התשס"ט (10.8.2009), עמ' 328. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348 ועמ' 514;
ס"ח 2293, התשע"א (6.4.2011), עמ' 778. הצ"ח - ממשלה 263, התשס"י, עמ' 140;
ס"ח 2437, התשע"ד (10.3.2014), עמ' 334. הצ"ח - כנסת 519, התשע"ד, עמ' 2;
ס"ח 2437, התשע"ד (10.3.2014), עמ' 335 [התשע"ד (מס' 2)]. הצ"ח - כנסת 508, התשע"ד, עמ' 31;
ס"ח 2468, התשע"ד (7.8.2014), עמ' 746 [התשע"ד (מס' 3)]. הצ"ח - כנסת 547, התשע"ד, עמ' 90;
ס"ח 7431, התשע"ה (26.10.2014), עמ' 20 [תיקון לתיקון התשע"ד (מס' 2)].

(א1)[1] המפרט יכלול מחירון של פריטים שלגביהם קבע השר שיש לציין מחיר לעניין ויתור עליהם, שינוי מיקומם או הוספתם (להלן - פריטים מתומחרים).

(ב) המפרט יכול שיתייחס, בנוסף על הדירה הנמכרת, גם לחלקים אחרים של הבנין שבו נמצאת הדירה, למעט דירות אחרות, ולקרקע שעליה עומד הבנין, הכל כפי שנקבע בצו.

(ג) על המוכר למלא את כל הפריטים במפרט במפורט ובמדוייק, ואם פריט פלוני אינו חל בנסיבות הענין, על המוכר לציין זאת לגביו.

(ד) היה פריט שבמפרט מתייחס לדבר שנקבע בתקנת בניה או בתקן, יכול שהטופס ימולא על ידי הפניה לאותה תקנות[2] הבניה או לאותו תקן.

(ה)[3] קונה המבקש לוותר על פריט מתומחר, להוסיף פריט מתומחר או לשנות את מיקומו, ימסור על כך הודעה למוכר לפני התקנת הפריט ולא יאוחר מהמועד האחרון שנקבע לכך בחוזה המכר, אם נקבע מועד כאמור, ובלבד שלא ייקבע מועד מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין או מועד אחר שקבע השר בצו, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, ורשאי השר לקבוע מועדים שונים לסוגים שונים של דירות או בניינים.

(ו)[4] הודיע קונה למוכר על ויתור על פריט מתומחר, יזכה אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט; הודיע קונה למוכר על הוספת פריט מתומחר או על שינוי מיקומו, יחייב אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט, לפי העניין.

(ז)[5] הודיע קונה למוכר על ויתור, הוספה או שינוי כאמור בסעיף קטן (ה), ימסור לו המוכר מפרט מעודכן.

**אי-התאמה** (תיקונים: התש"ן, התשע"א)

4. (א) המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה או קונה המשנה אם התקיים אחד מאלה:

(1) הדירה או כל דבר שבה (להלן - הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה;

(2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(3) תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה או קונה המשנה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

(4) בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי המוכר (להלן - תקופת הבדק לאי־התאמה יסודית), התגלתה אי־התאמה יסודית, זולת אם הוכיח המוכר שאי־ההתאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(5) התגלתה אי־התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי־התאמה יסודית, והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

(6) המוכר לא מסר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש.

(ב) אי-קיום חיוב כאמור בסעיף קטן (א) יראו כאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, התשכ"ח-1968.

(ג) לענין סעיף זה -

"אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבנין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבנין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו;

"תקופת בדק" - תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה;

"תקופת אחריות" - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.

**הודעה על אי-התאמה או אי־התאמה יסודית** (תיקונים: התש"ן, התשע"א)

4א. (א) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה -

(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה או קונה המשנה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה;

1. צו ראשון לפי סעיף 3(א1) יובא לאישור ועדת הכלכלה בתוך שלושה חודשים מיום 10.3.2014.
2. כך מופיע במקור. צריך להיות, כנראה, "לאותה תקנת הבניה".
3. סעיפים קטנים 3(ה), (ו) ו-(ז) יחולו על חוזה מכר שנחתם לאחר כניסתו לתוקף של צו כאמור בסעיף 3(א1), ובלבד ששלב ביצוע היסודות בבניין שבו נמצאת הדירה טרם הסתיים.
4. סעיפים קטנים 3(ה), (ו) ו-(ז) יחולו על חוזה מכר שנחתם לאחר כניסתו לתוקף של צו כאמור בסעיף 3(א1), ובלבד ששלב ביצוע היסודות בבניין שבו נמצאת הדירה טרם הסתיים.
5. סעיפים קטנים 3(ה), (ו) ו-(ז) יחולו על חוזה מכר שנחתם לאחר כניסתו לתוקף של צו כאמור בסעיף 3(א1), ובלבד ששלב ביצוע היסודות בבניין שבו נמצאת הדירה טרם הסתיים.

(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

(ב) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי־התאמה יסודית שלא היה ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר בתוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

**זכות תיקון אי-התאמה** (תיקונים: התש"ן, התשע"א)

4ב. (א) התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.

(ב) חזרה והתגלתה אי־ההתאמה או אי־ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי־ההתאמה או אי־ההתאמה היסודית, או שתיקונה של אי־ההתאמה או אי־ההתאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון.

**מוכר שלא מסר מפרט** (תיקון התשע"א)

5. (א) מוכר שלא מסר לקונה מפרט בהתאם לסעיף 2, יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב למסור את הדירה לקונה כשכל דבר שצריך היה לפרט במפרט הוא באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין.

(ב) מסר המוכר לקונה מפרט שאינו ממלא אחרי הוראות סעיף 3, יחולו הוראות סעיף קטן (א) על הדברים שלגביהם המפרט אינו ממלא אחרי אותן הוראות.

(ג) דבר שסעיף זה חל עליו, חובת ההוכחה שהיה באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין - על המוכר.

**פיצוי בשל איחור במסירה** (תיקון התשע"א)

5א. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה - המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב־1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

(2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב־1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

(ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו־(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

**שיעור מרבי של ריבית פיגורים**

[תיקון התשע"ד (מס' 3)]

5ב.[6] (א) נקבע בחוזה המכר כי איחור בתשלום יזכה את המוכר בריבית פיגורים, לא יעלה שיעור הריבית על השיעור שקבע השר, בהתייעצות עם שר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת; בסעיף זה, "ריבית פיגורים" - לרבות כל סכום שהקונה נדרש לשלם בשל תשלום שלא שולם במועד שנקבע בחוזה המכר.

(ב) החובה לשלם ריבית פיגורים תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה המכר, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהיום האמור.

**תקנון בבית משותף** (תיקון התשע"א)

6. (א) המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לענין מן הענינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין;

ואלה הענינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

6. תקנות ראשונות לפי סעיף 5ב לחוק, יובאו לאישור ועדת הכלכלה של הכנסת בתוך שלושה חודשים מיום 7.8.14.

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל ענין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמורה בסעיף 3(א).

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על ענין מהענינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו ענין יחולו על הבית המשותף.

(ג) המונחים בסעיף זה ובסעיף 6ב יפורשו לפי משמעותם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

**קביעת מתחזק** (תיקון התשס"ב)

6א.[1] (א) בסעיף זה -

"חוזה מכר" - לרבות המפרט וחוזה נספח לענין מתחזק;

"מתחזק" - כמשמעותו בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

(ב) לא יקבע מוכר בחוזה המכר או בתקנון, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מתחזק, אלא אם כן נכללו בחוזה המכר פרטים הנוגעים למתחזק, לרבות זהותו ותנאי ההתקשרות עימו.

(ג) תוקפה של תניה בחוזה ההתקשרות הראשון עם מתחזק לפי סעיף קטן (א), השוללת או המגבילה את הזכות של נציגות הבית המשותף או של בעלי הדירות להביא את החוזה לסיום, אין כוחו יפה לתקופה העולה על שלוש שנים מיום תחילת הניהול וההחזקה על ידי המתחזק, אלא אם כן החליטו בעלי הדירות בבית המשותף, ברוב הקבוע בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 להאריך את תוקף חוזה ההתקשרות, בתום שלוש השנים האמורות, לתקופה שתיקבע על ידם.

**רישום זכויות** (תיקון התשע"א)

6ב. (א) המוכר דירה בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, חייב לעשות את כל אלה:

(1) לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

(2) לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

(3) לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

(ב) המוכר דירה בבית שאינו ניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף קטן (א), חייב לבצע ולקיים את האמור בפסקה (1) של אותו סעיף קטן ולגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקסי המקרקעין לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד הרישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

(ג) בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

**הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן** [תיקון התשע"ד (מס' 2)]

6ג.[2] (א) בסעיף זה, "הוצאות משפטיות" - שכר טרחת עורך דין המייצג הן את המוכר והן את הקונה בעסקה למכירת דירה, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין בשל ייצוג המוכר באותה עסקה, בעד פעולות אלה:

(1) רישום וניהול רשימה של בעלי הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין;

(2) רישום הזכויות על פי חוזה המכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום בית בפנקס בתים משותפים ושינוי או תיקון לצו רישום בית משותף;

(3) כל הוצאה אחרת הקשורה לרישום הזכויות על פי חוזה המכר.

1. הוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו על חוזה מכר שנכרת לפני 10.7.02 או על תקנון שקבע מוכר לפני התאריך האמור. הוראות סעיף קטן (ג) לא יחולו על חוזה התקשרות עם מתחזק שנכרת לפני התאריך האמור.

2. תחילת תוקפו של סעיף 6ג נקבעה במקור ליום 10.9.2014 והוא יחול על חוזה מכר שנחתם מהתאריך הנ"ל ואילך, ובלבד שהותקנו תקנות לפי סעיף 6ג(ב) לחוק. תקנות ראשונות יובאו לאישור ועדת הכלכלה של הכנסת בתוך שלושה חודשים מיום 10.3.2014; לא הותקנו התקנות עד ליום התחילה, רשאי שר הבינוי והשיכון, בצו, לדחות את יום התחילה בתקופה נוספת שלא תעלה על שישה חודשים. השר עשה שימוש בסמכותו ובתיקון התשע"ה דחה את תחילת התוקף ליום 10.1.2015.

(ב) (1) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת (בסעיף זה - הסכום המרבי), ורשאי הוא לקבוע כאמור סכומים מרביים שונים לדירות מסוגים שונים לפי אמות מידה שקבע, וכן כי הוראות סעיף זה לא יחולו על דירות מסוג מסוים או על דירות שמחירן עולה על המחיר שקבע.

(2) על אף האמור בפסקה (1), הסכום המרבי של הוצאות משפטיות לעניין רישום וניהול רשימה של בעלי זכויות ורישום הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הסכום לפי חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996, לעניין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין.

(ג) קונה ישלם את ההוצאות המשפטיות ישירות לעורך הדין, ועורך הדין יוציא לקונה חשבונית כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

**שמירת זכויות** (תיקון התשע"א)

7. חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה או קונה המשנה הניתנות לו לפי כל דין.

**התניה - לטובת הקונה או קונה המשנה** (תיקונים: התש"ן, התשע"א)

7א. (א) אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה.

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), ויתור, לרבות בכתב, על זכויות מצד הקונה או קונה המשנה בקשר לאי־התאמה או אי־התאמה יסודית, המהווה תנאי להעברת זכויות מקונה לקונה משנה, לביצוע תיקונים בדירה או להעמדת הדירה לרשות הקונה - בטל.

**דין המדינה** (תיקונים: התשס"ט, התשע"א)

8. (א) דין המדינה כמוכר כדין כל מוכר אחר.

(ב) לא יראו את רשות מקרקעי ישראל או גופים המיוצגים על ידיה כמוכרת לענין חוק זה מחמת זה שקיבלה מהקונה או מקונה המשנה דמי שכירות בעד הדירה.

**חזקה**

9. לענין חוק זה, המוכר דירה שהיתה תפוסה בידי אחר פחות משנה מיום גמר בנייתה או שהוא עצמו גר בה פחות מששה חדשים מיום גמר בנייתה, חזקה שבנה או רכש אותה על מנת למכרה, זולת אם הוכח היפוכו של דבר.

**עונשין** [תיקונים: התשע"א, התשע"ד (מס' 2)]

10. מי שביודעין לא מילא אחרי הוראות סעיפים 2(א) או (א1), 3, 6 או 6ג(ב) דינו - קנס כאמור בסעיף 61(א)(1) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.

**תחולה** (תיקונים: התש"ן, התשע"א)

11. (א) הוראות חוק זה לא יחולו -

(1) על דירה בבנין שבנייתו נסתיימה לפני תחילתו של חוק זה;

(2) על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.

(ב) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3), התש"ן-1990, לא יחול על דירה בבנין שבנייתו נסתיימה או שחוזה המכר לגביה נכרת לפני פרסומו (להלן - יום הפרסום); על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום הפרסום.

(ג) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א-2011 (בסעיף קטן זה - תיקון מס' 5), לא יחול על דירה בבניין שבנייתו הסתיימה או שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 5; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 5.

**תחילה** (תיקון התשל"ה)

12. תחילתו של סעיף 6 ביום ה' בתשרי התשל"ד (1 באוקטובר 1973); יתר הוראות חוק זה תחילתן ביום י"ח בטבת התשל"ה (1 בינואר 1975).

**ביצוע** (תיקונים: התשע"א, התשע"ד)

13. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי באישור ועדת הכלכלה של הכנסת להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

(תיקונים: התש"ן, התשע"א)

## תוספת

(סעיף 4)

(1) ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק – שנתיים;

(2) ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה – שנתיים;

(3) כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודוודים – שלוש שנים;

(4) ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, בין השאר של מרצפות בקומת קרקע, בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במשטחים מחומרי גימור שונים – שלוש שנים; לעניין זה, "פיתוח חצר" – לרבות שבילים, משטחים, קירות, גדרות, רכיבים בנויים ומערכות, ובכלל זה מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה ותקשורת;

(5) כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי – שלוש שנים;

(6) כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב – ארבע שנים; לעניין זה, "כשל" – לרבות נזילות;

(7) כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת־קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך – ארבע שנים;

(8) סדקים ברוחב גדול מ־1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמש שנים;

(9) התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ – שבע שנים;

(10) כל אי־התאמה אחרת שאינה אי־התאמה יסודית – שנה אחת.

בתוספת זו –

"כשל" – כישלון מלא או חלקי בתפקוד המוצר או המערכת;

"ליקוי" – ליקוי בתפקוד ובעמידות המוצר או המערכת, לרבות אי־שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של כל מרכיב בנפרד והן של המכלול.

גולדה מאיר
ראש הממשלה

זאב שרף
שר השיכון

אפרים קציר
נשיא המדינה

# צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 [1]

בתוקף סמכותי לפי סעיף 3(א) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, ובידיעת ועדת הכלכלה של הכנסת, אני מצווה לאמור:

**חובת מסירת מפרט**

1. (א) המוכר חייב לצרף לחוזה המכר מפרט ולמסור לקונה העתק ממנו חתום בידו.

(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

**פרטי המפרט**

2. (א) המפרט יהיה בטופס שבתוספת לצו זה.

(ב) על המוכר למלא את כל הפריטים במפרט במפורט ובמדוייק; אם פריט פלוני אינו חל בנסיבות הענין, על המוכר לציין זאת לגביו.

(ג) מותר למלא כל פריט מפריטי המפרט על דרך חילופין.

(ד) היה פריט שבמפרט מתייחס לדבר שנקבע בתקנת בנייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או בתקן כמשמעותו בחוק התקנים, התשי"ג-1953, יכול שטופס המפרט ימולא על ידי הפניה לאותה תקנת בניה או לאותו תקן.

**תחילה**

(תיקון התשל"ד)

3. תחילתו של צו זה ביום י"ג באב התשל"ד (1 באוגוסט 1974).

**השם**

4. לצו זה ייקרא "צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974".

(תיקונים: התשל"ד, התשמ"ד, התשס"ח, התשע"ה)

## תוספת

## מפרט

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

נספח לחוזה בין _____

לבין _____

מתאריך _____

**א.פרטי זיהוי:**

1. יישוב _____ רחוב _____ בית מס' _____

1.1. גוש מס' _____ חלקה/חלקות מס' _____

---

1. ק"ת 3120, התשל"ד (24.1.1974), עמ' 583.

תיקונים: ק"ת 3148, התשל"ד (24.3.1974), עמ' 805;
ק"ת 3207, התשל"ד (31.7.1974), עמ' 1612;
ק"ת 4256, התשמ"א (2.8.1981), עמ' 1266 (תחילת התיקון ביום 1.11.1981);
ק"ת 4604, התשמ"ד (18.3.1984), עמ' 1080;
ק"ת 6649, התשס"ח (24.2.2008), עמ' 532;
ק"ת 7507, התשע"ה (16.4.2015), עמ' 1142.

1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת מס' _____ מגרש מס' _____

2. בעל הקרקע _____;

הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות/חכירה.

2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל / אחר _____;

2.2 תקופת החכירה _____ תחילת תקופת החכירה _____

3. דירה מס' _____ קומה _____

4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, _____ חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כ_____, פרוזדור, מטבח, מזווה, _____ חדרי אמבטיה, _____ בתי שימוש, מרפסת שירות, חדרים על הגג, עליית גג למגורים/לא למגורים, אחר _____

5. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

6.1 מרפסת שמש[1] בשטח _____ מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח _____ מ"ר;

6.2 חניה מקורה בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן דירתי[2] בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי[3] בשטח _____ מ"ר;

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח _____ מ"ר;

6.6 גינה מוצמדת לדירה[4] בשטח _____ מ"ר;

6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): _____

**הערות לחישובי השטחים:**

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; באשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. **סטיות קבילות:**

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:

(א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו־6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) _____

טלפון _____ פקס _____ כתובת _____ דואר אלקטרוני: _____

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) _____

טלפון _____ פקס _____ כתובת _____ דואר אלקטרוני: _____

**ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה**

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

1.1 חד־משפחתי / דו־משפחתי / קוטג' טורי / מדורג עם כניסות נפרדות / משותפות / רב־משפחתי / אחר (פרט) _____ (יש להקיף בעיגול את המצב המתאים)

1.2 בבניין _____ דירות למגורים; בבניין _____ דירות שלא למגורים

1.3 **טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה**

| כינוי או תיאור קומה | קומות מתחת למפלס כניסה עליונה | מספר דירות בקומה | סוג השימוש | הערות |
|---|---|---|---|---|
| קומות מרתף | | | חניה / מגורים / עסק / אחר | מספר קומות מרתף _____ |
| קומת כניסה תחתונה* | | | חניה / מגורים / עסק / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים / אחר _____ | |
| קומת כניסה עליונה* | | | חניה / מגורים / עסק / לובי כניסה / חדרים לשימוש כלל הדיירים / אחר _____ | |
| קומות טיפוסיות | | | מגורים | מספר קומות ____ |
| קומות אחרות | | | מגורים | |
| קומת גג (פנטהאוז) | | | מגורים | |
| קומה טכנית | | | | |
| סך הכל קומות למגורים | | | | |
| סך הכל קומות בבניין | | | | |

**הערות:** ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

יש למחוק את המיותר.

* במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

1.4 **חדרי מדרגות:**

מספר חדרי המדרגות בבניין _____ ; איפיון כל חדר מדרגות: פתוח / סגור / מקורה / לא מקורה / מגיע לגג / לא מגיע לגג / מוגן / לא מוגן (להקיף בעיגול את המצב הנכון לכל חדר מדרגות)

1.5 **מעליות:** יש/אין; מספר המעליות _____; מספר התחנות לכל מעלית _____; מספר נוסעים לכל מעלית _____; מעלית שבת: יש/אין

1.6 עמדת שומר: יש/אין

.2 **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: _____ (טרומי / מתועש / קונבנציונלי / אחר)

2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר _____ עובי _____ ס"מ; שיטת הבניה: _____; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר _____ עובי _____ ס"מ.

2.3 **תקרת קומה עליונות:** חומר: בטון / רביץ / אחר (לפרט): _____ עובי _____ ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר _____ עובי _____ ס"מ.

2.4 **גג הבניין:** חימר: _____ עובי _____ ס"מ;

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר _____ עובי _____ ס"מ

2.5 **קירות חוץ:** חומר _____ עובי _____ ס"מ. שיטת הבניה: _____; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר _____ עובי _____ ס"מ.

2.6 **גימור קירות חוץ:**

2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן / קרמיקה / פסיפס / חיפוי קשיח אחר / טיח חוץ / צבע / אחר _____ (פרט); החיפוי משולב / לא משולב עם חומרים אחרים; (ציין החומרים) _____;

2.6.2 טיח חוץ (תיאור) _____ משולב/לא משולב עם חיפויים אחרים;

2.6.3 חיפוי אחר: (לפרט) _____

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר _____ עובי _____ ס"מ.

2.8 חדרי מדרגות:

2.8.1 קירות מעטפת: חומר _____ עובי _____ ס"מ;

2.8.2 גימור קירות פנים: חומר _____ עד לגובה _____ מ', וחומר _____ עד לתקרה;

2.8.3 מדרגות: טרצו / לוחות אבן / אחר (לפרט) _____; ריצוף משטחים: מרצפות טרצו / לוחות אבן / אחר (לפרט) _____;

2.8.4 מעקה: (תיאור) _____ חומר _____;

2.8.5 עליה לגג: יש/אין (תאר) _____

2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**

גימור קירות פנים: חומר _____ עד לגובה _____ מ' וחומר _____ עד לתקרה;

ריצוף: קרמיקה / טרצו / אחר _____ (לפרט)

2.10 **מבואה (לובי) כניסה:** (כניסה תחתונה וכניסה עליונה)

2.10.1 גימור קירות פנים: חומר _____ עד לגובה _____ מ' וחומר _____ עד לתקרה.

ריצוף: _____ קרמיקה / טרצו / לוחות אבן / אחר _____ (לפרט)

2.10.2 דלת כניסה לבניין: יש/אין; מידות וחומר _____ כמות _____;

2.11 **מרתף חניה:** גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים: יש/אין; חומר אחר _____ (פרט);

גימור רצפת מרתף: בטון / בטון מוחלק / אחר _____ (לפרט)

.3 **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**

3.1 **גובה הדירה:**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ _____ מ';

גובה פרוזדור: לא פחות מ _____ מ';

גובה חדרים על הגג: לא פחות מ _____ מ';

גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ _____ מ';

גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ _____ מ';

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ _____ מ'.

**3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה**

| תיאור | טור א' | טור ב' | טור ג' | טור ד' | טור ה' | טור ו' |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | חומר קירות* | גמר קירות** ותקרות | ריצוף*** | מידות האריחים | ריצוף – מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים | הערות |
| 1. מבואה | | | | | | |
| 2. חדר דיור | | | | | | |
| 3. חדר שינה הורים | | | | | | |
| 4. פינת אוכל | | | | | | יש למלא רק במקרה שבו מדובר במתחם נפרד בדירה |
| 5. חדרי שינה | | | | | | מספר חדרי שינה ____ כולל / לא כולל ממ"ד |
| 6. ממ"ד | | | | | | חדר שינה/מזווה/ אחר _____ |
| 7. פרוזדור | | | | | | |
| 8. מטבח | | | | | | סגור / פתוח |
| 9. חדר אמבטיה / רחצה הורים | | | | | | |
| 10. חדר אמבטיה | | | | | | |
| 11. בית שימוש נפרד | | | | | | |
| 12. חדר ארונות | | | | | | |
| 13. מרפסת דיור 1 | | | | | | מקורה / לא מקורה |
| 14. מרפסת דיור 2 | | | | | | מקורה / לא מקורה |
| 15. מרפסת דיור 3 | | | | | | מקורה / לא מקורה |
| 16. מרפסת שירות | | | | | | |
| 17. עליית גג למגורים / חדר על הגג | | | | | | למחוק את המיותר |
| 18. עליית גג לא למגורים | | | | | | |
| 19. מהלך מדרגות בדירה | | | | | | |
| 20. מרחב מוגן קומתי (להלן – ממ"ק) | | | | | | אינו חלק מהדירה ומשמש כמה דירות באותה קומה |
| 21. מחסן צמוד | | | | | | |
| 22. מרתף דירתי | | | | | | |
| 23. אחר | | | | | | |

**הנחיות למילוי הטבלה:**

* חומר קירות: בלוקי בטון / בלוקי גבס / לוחות גבס / אחר _____ (לציין)

** גמר קירות: טיח / לוחות גבס / אחר _____ (לציין);

גמר תקרות: טיח / לוחות גבס/ אחר _____ (לציין)

*** ריצוף: אריחי טרצו/קרמיקה/גרניט פורצלן/שיש/בטון/שטיח/אחר _____ (לציין)

**3.3 ארונות:**

3.3.1 ארון מטבח תחתון: תיאור _____ מידות _____;

ציפוי חיצוני _____ ציפוי פנימי _____;

דלתות: חומר וציפוי _____ מדפים: חומר וציפוי _____

משטח עבודה: חומר _____ עובי _____ מידות _____

מחיר לזיכוי בעד ארון – _____ שקלים חדשים

3.3.2 ארון מטבח עליון: תיאור _____ מידות _____;

ציפוי חיצוני _____ ציפוי פנימי _____;

דלתות: חומר וציפוי _____ מדפים: חומר וציפוי _____

מחיר לזיכוי בעד ארון – _____ שקלים חדשים

3.3.2א ארונות חדרי רחצה: תיאור _____ מידות _____ ;

ציפוי חיצוני _____ ציפוי פנימי _____;

דלתות: חומר וציפוי _____ מדפים: חומר וציפוי _____;

מחיר לזיכוי בעד ארון – _____ שקלים חדשים;

3.3.3 ארונות אחרים (ציין) : _____ תיאור _____ מידות _____;

ציפוי חיצוני _____ ציפוי פנימי _____;

דלתות: חומר וציפוי _____, מדפים: חומר וציפוי _____

מחיר לזיכוי בעד ארון – _____ שקלים חדשים;

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: תיאור _____ מידות _____;

מסתור כביסה: תיאור _____ חומר _____ מידות _____

3.5 **טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה**

| | טור א' דלתות | | | טור ב' חלונות | | | טור ג' תריסים | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תיאור | כמות ומידה | חומר | סוג פתיחה | כמות ומידה | חומר | סוג פתיחה | כמות ומידה | חומר | חומר שלבים | סוג פתיחה |
| 1. מבואה | | | | | | | | | | |
| 2. חדר דיור | | | | | | | | | | |
| 3. חדר שינה הורים | | | | | | | | | | |
| 4. חדר שינה 2 | | | | | | | | | | |
| 5. חדר שינה 3 | | | | | | | | | | |
| 6. חדר שינה 4 | | | | | | | | | | |
| 7. ממד | | | | | | | | | | |
| 8. פינת אוכל | | | | | | | | | | |
| 9. פרוזדור | | | | | | | | | | |
| 10. מטבח | | | | | | | | | | |
| 11. חדר אמבטיה/ רחצה הורים | | | | | | | | | | |
| 12. אמבטיה | | | | | | | | | | |
| 13. חדר ארונות | | | | | | | | | | |
| 14. בית שימוש נפרד | | | | | | | | | | |
| 15. מפרסת דיור 1 | | | | | | | | | | |
| 16. מרפסת דיור 2 | | | | | | | | | | |
| 17. מרפסת דיור 3 | | | | | | | | | | |
| 18. מרפסת שירות | | | | | | | | | | |
| 19. עליית גג למגורים | | | | | | | | | | |
| 20. עליית גג לא למגורים | | | | | | | | | | |

**הנחיות למילוי הטבלה:**

(א) דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.

(א) יש לציין כמות בכל חדר.

(ב) יש לציין במפורש את החומר.

(ג) יש לציין סוג הפתיחה: רגילה, נגרר, גלילה, חשמלית או אחר _____

(ד) דלת כניסה לדירה: חומר: _____ סוג פתיחה: _____ סוג נעילה _____

**3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים**

| מיתקן | מיקום | טור א' | טור ב' | טור ג' | טור ד' | טור ה' | טור ו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מטבח | בית שימוש אורחים | חדר אמבטיה הורים | חדר אמבטיה | מרפסת שירות | אחר |
| 1. קערת מטבח | מידות | | | | | | |
| | סוג | | | | | | |
| | זיכוי בשקלים חדשים | | | | | | |
| 2. קערת מטבח כפולה | מידות | | | | | | |
| | סוג | | | | | | |
| | זיכוי בשקלים חדשים | | | | | | |
| 3. קערת רחצה | מידות | | | | | | |
| | סוג | | | | | | |
| | זיכוי בשקלים חדשים | | | | | | |
| 4. כיור לנטילת ידיים | מידות | | | | | | |
| | סוג | | | | | | |
| | זיכוי בשקלים חדשים | | | | | | |
| 5. אסלה | מידות | | | | | | |
| | סוג | | | | | | |
| | זיכוי בשקלים חדשים | | | | | | |
| 6. אמבט | מידות | | | | | | |
| | סוג | | | | | | |
| | זיכוי בשקלים חדשים | | | | | | |
| 7. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח | תוצרת ודגם | | | | | | |
| | זיכוי בשקלים חדשים | | | | | | |
| 8. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים | תוצרת ודגם | | | | | | |
| | זיכוי בשקלים חדשים | | | | | | |
| 9. מקלחת ראש קבועה | סוג | | | | | | |
| | זיכוי בשקלים חדשים | | | | | | |
| 10. סוללה למקלחת | סוג | | | | | | |
| | זיכוי בשקלים חדשים | | | | | | |
| 11. הכנה לחיבור למכונת כביסה | | | | | | | |
| 12. הכנה לחיבור מייבש כביסה | | | | | | | |
| 13. הכנה לחיבור מדיח כלים | | | | | | | |
| 14. נקודת גז לבישול | | | | | | | |
| 15. נקודת גז לחימום | | | | | | | |

**הנחיות למילוי הטבלה:**

(א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.

(ב) לכל מיתקן ואבזר יש לציין: מידות וסוג.

(ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

3.6.1 אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה _____

3.6.2 מים חמים: מערכת סולרית: יש/אין; דוד בקיבול _____ ליטרים;

דוד חשמלי / חימום / גז / אחר _____ (לפרט);

מיקום הדוד: _____; מערכת תרמוסיפונית / מאולצת / מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד.

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח, כיורי רחצה, אמבטיות, מקלחות / אחר _____ (לפרט)

3.6.4 ברז גינה: כן/לא

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש/אין

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים _____ דלוחין _____ שפכים _____

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח ו/או בחדרים: יש/אין

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש/אין

3.7 **טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל**

| תיאור / מיקום | א. נקודת מאור קיר/תקרה | | | | ב. בית תקע מאור | | | | ג. נקודת מאור הדלקה כפולה | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | טור א.1 | טור א.2 | טור א.3 | טור א.4 | טור ב.1 | טור ב.2 | טור ב.3 | טור ב.4 | טור ג.1 | טור ג.2 | טור ג.3 | טור ג.4 |
| | נקודת מאור | זיכוי בשקלים חדשים | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים | תקע מאור | זיכוי בשקלים חדשים | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים | תקע מאור | זיכוי בשקלים חדשים | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים |
| 1. מבואה | | | | | | | | | | | | |
| 2. חדר דיור | | | | | | | | | | | | |
| 3. חדר שינה הורים | | | | | | | | | | | | |
| 4. חדרי שינה | | | | | | | | | | | | |
| 5. פינת אוכל | | | | | | | | | | | | |
| 6. ממ"ד | | | | | | | | | | | | |
| 7. פרוזדור | | | | | | | | | | | | |
| 8. מטבח | | | | | | | | | | | | |
| 9. חדר אמבטיה הורים | | | | | | | | | | | | |
| 10. חדר אמבטיה | | | | | | | | | | | | |
| 11. בית שימוש נפרד | | | | | | | | | | | | |
| 12. חדר ארונות | | | | | | | | | | | | |
| 13. מרפסת דיור 1 | | | | | | | | | | | | |
| 14. מרפסת דיור 2 | | | | | | | | | | | | |

| תיאור / מיקום | א. נקודת מאור קיר/תקרה | | | | ב. בית תקע מאור | | | | ג. נקודת מאור הדלקה כפולה | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | טור א.1 | טור א.2 | טור א.3 | טור א.4 | טור ב.1 | טור ב.2 | טור ב.3 | טור ב.4 | טור ג.1 | טור ג.2 | טור ג.3 | טור ג.4 |
| | נקודת מאור | זיכוי בשקלים חדשים | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים | תקע מאור | זיכוי בשקלים חדשים | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים | תקע מאור | זיכוי בשקלים חדשים | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים |
| 15. מרפסת שירות | | | | | | | | | | | | |
| 16. עליית גג למגורים | | | | | | | | | | | | |
| 17. עליית גג לא למגורים | | | | | | | | | | | | |
| 18. מהלך מדרגות בדירה | | | | | | | | | | | | |
| 19. מחסן צמוד | | | | | | | | | | | | |
| 20. מרתף דירתי | | | | | | | | | | | | |
| 21. גינה צמודה דירתית | | | | | | | | | | | | |

| תיאור / מיקום | ד. נקודת טלוויזיה וכבלים | | | ה. בית תקע מעגל נפרד | | | | ו. בית תקע דרגת הגנה IP44 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | טור ד.1 | טור ד.2 | טור ד.3 | טור ה.1 | טור ה.2 | טור ה.3 | טור ה.4 | טור ו.1 | טור ו.2 | טור ו.3 | טור ו.4 |
| | נקודת טלוויזיה | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים | בית תקע | זיכוי בשקלים חדשים | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים | בית תקע | זיכוי בשקלים חדשים | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים |
| 22. מבואה | | | | | | | | | | | |
| 23. חדר דיור | | | | | | | | | | | |
| 24. חדר שינה הורים | | | | | | | | | | | |
| 25. חדרי שינה | | | | | | | | | | | |
| 26. פינת אוכל | | | | | | | | | | | |

| תיאור / מיקום | ד. נקודת טלוויזיה וכבלים | | | ה. בית תקע מעגל נפרד | | | | ו. בית תקע דרגת הגנה IP44 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | טור ד.1 | טור ד.2 | טור ד.3 | טור ה.1 | טור ה.2 | טור ה.3 | טור ה.4 | טור ו.1 | טור ו.2 | טור ו.3 | טור ו.4 |
| | נקודת טלוויזיה | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים | בית תקע | זיכוי בשקלים חדשים | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים | בית תקע | זיכוי בשקלים חדשים | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים |
| 27. ממ"ד | | | | | | | | | | | |
| 28. פרוזדור | | | | | | | | | | | |
| 29. מטבח | | | | | | | | | | | |
| 30. חדר אמבטיה הורים | | | | | | | | | | | |
| 31. חדר אמבטיה | | | | | | | | | | | |
| 32. בית שימוש נפרד | | | | | | | | | | | |
| 33. חדר ארונות | | | | | | | | | | | |
| 34. מרפסת דיור 1 | | | | | | | | | | | |
| 35. מרפסת דיור 2 | | | | | | | | | | | |
| 36. מרפסת שירות | | | | | | | | | | | |
| 37. עליית גג למגורים | | | | | | | | | | | |
| 38. עליית גג לא למגורים | | | | | | | | | | | |
| 39. מהלך מדרגות בדירה | | | | | | | | | | | |
| 40. מחסן צמוד | | | | | | | | | | | |
| 41. מרתף דירתי | | | | | | | | | | | |
| 42. גינה צמודה דירתית | | | | | | | | | | | |

| תיאור / מיקום | ז. נקודת טלפון חוץ | | | ח. נקודת טלפון פנים | | | ט. נקודות כוח | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | טור 1.ז | טור 2.ז | טור 3.ז | טור 1.ח | טור 2.ח | טור 3.ח | טור 1.ט | טור 2.ט | טור 3.ט | טור 4.ט |
| | נקודת טלפון | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים | נקודת טלפון | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים | נקודת כוח | זיכוי בשקלים חדשים | שינוי מקום בשקלים חדשים | תוספת בשקלים חדשים |
| 43. מבואה | | | | | | | | | | |
| 44. חדר דיור | | | | | | | | | | |
| 45. חדר שינה הורים | | | | | | | | | | |
| 46. חדרי שינה | | | | | | | | | | |
| 47. פינת אוכל | | | | | | | | | | |
| 48. ממ"ד | | | | | | | | | | |
| 49. פרוזדור | | | | | | | | | | |
| 50. מטבח | | | | | | | | | | |
| 51. חדר אמבטיה הורים | | | | | | | | | | |
| 52. חדר אמבטיה | | | | | | | | | | |
| 53. בית שימוש נפרד | | | | | | | | | | |
| 54. חדר ארונות | | | | | | | | | | |
| 55. מרפסת דיור 1 | | | | | | | | | | |
| 56. מרפסת דיור 2 | | | | | | | | | | |
| 57. מרפסת שירות | | | | | | | | | | |
| 58. עליית גג למגורים | | | | | | | | | | |
| 59. עליית גג לא למגורים | | | | | | | | | | |
| 60. מהלך מדרגות בדירה | | | | | | | | | | |
| 61. מחסן צמוד | | | | | | | | | | |
| 62. מרתף דירתי | | | | | | | | | | |
| 63. גינה צמודה דירתית | | | | | | | | | | |

**הנחיות למילוי הטבלה:**

יש לציין בכל משבצת את הכמות.

3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה_____ נקודות מאור _____ גופי מאור _____;
לחצני הדלקת אור _____ לחצן מתוך הדירה להדליק אור בחדר מדרגות, יש/אין

3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 פעמון: סוג _____ צליל _____

3.7.4 מפסיקי זרם: סוג _____ תוצרת _____

3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש/אין: מיקום _____

3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי: כן/לא

3.7.7 גודל חיבור דירתי: חד־פאזי / תלת־פאזי _____ אמפר

3.7.8 מערכת אינטרקום: כן/לא מיקום: _____

3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: כן/לא מיקום: _____

3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) _____

**4. מיתקני קירור / חימום בדירה:**

4.1 מיזוג אוויר מרכזי: יש / אין / קירור וחימום / הכנות בלבד; הספק: _____ (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גן, תעלות).

4.2 מזגן מפוצל: יש / אין / קירור וחימום / הכנות בלבד; מיקום: _____ הספק: _____ (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).

4.3 מזגן דירתי: יש / אין / הכנות בלבד; מיקום: _____ הספק: _____ (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).

4.4 תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי: יש / אין / הכנות בלבד.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: יש / אין / הכנות בלבד.

4.6 רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/אין

4.7 קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש / אין / הכנות בלבד.

4.8 חימום תת־רצפתי: יש/אין.

4.9 מיתקנים אחרים לפרט _____ _____

**5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית יש/אין.

5.2 מערכת גלאי עשן יש/אין.

**6. עבודות פיתוח ושונות:**

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לבל הבניין): _____ מתוכן: _____ חניות בתחום המגרש;

_____ חניות מחוץ למגרש;

_____ חניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה _____;

_____ חניות במקום אחר (לפרט) _____;

6.1.2 חניה לנכים: יש/אין מספר _____ מיקום _____

6.1.3 גמר פני החניה: בטון / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אחר _____

6.1.4 גישה לחניה מהכביש.

6.1.5 מספר חניות לדירה _____ צמודות לדירה / לא צמודות; מיקום: מחוץ למגרש / בתחום המגרש / מרתף – חניה / אחר _____ (על פי סימון בתכנית מצורפת)

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון / גרנוליט / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אחר _____

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש/אין; חומר גמר: אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אחר _____

6.2.3 גינה משותפת: יש/אין; (על פי סימון בתכנית מצורפת)

6.2.4 רשת השקיה: יש/אין.

6.2.5 גינה צמודה לדירה: יש/אין; יציאה לגינה מחדר: _____

6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: _____

6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: יש/אין שטח _____ מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת)

6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר_____ בגובה ממוצע של _____ מ'

6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר _____

**7. מערכות משותפות**

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: צובר גז שכונתי / מכלי גז לאספקת גז מרכזי לבניין / מכל דירתי / אין מערכת גז לבניין.

7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש/אין

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש/אין

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש/אין

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש/אין

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש/אין

7.2.4 גלאי עשן: יש/אין

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש/אין

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: יש/אין

7.5 תיבות דואר: (תאר) _____ מיקום _____

7.6 מיתקנים אחרים: תאר _____ _____

8. **חיבור המבנה למערכות תשתית**

8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש/אין; מונה מים ציבורי לבית: יש/אין; מונה מים לגינה: יש/אין

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש/אין; אם אין, פתרון הביוב הוא: _____ (לפרט).

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור / לא כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש/אין (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.

8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

9. **רכוש משותף**

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: _____

9.1.2 קומה מפולשת: יש/אין; מספר קומות מפולשות _____

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש/אין; מיקום המחסנים _____ (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש/אין

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש/אין

9.1.6 חדרי מדרגות

9.1.7 פיר מעלית: יש/אין; מעליות: יש/אין; מספר מעליות _____

9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9 ממ"ק/מקלט: כמות _____ מיקום _____ שטח _____

9.1.10 חדר דוודים משותף: יש/אין

9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ צלחת לוויין קולטי שמש, דודים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט) _____

9.2 **חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

9.2.1 חדרי מדרגות.

9.2.2 קומה טכנית.

9.2.3 גישה לחניה משותפת.

9.2.4 לובי בקומות כניסה.

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית)

9.2.10 מעליות

9.2.11 ממ"ק/מקלט.

9.2.12חלק אחר: פרט _____ _____

9.3 **בית משותף:**

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

_____ _____ _____ _____ _____

_____ _____ _____ _____ _____

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

_____ _____ _____ _____ _____

_____ _____ _____ _____ _____

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו

_____ _____ _____ _____ _____

_____ _____ _____ _____ _____

| חתימת הקונה | תאריך | חתימת המוכר |
|---|---|---|

## נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ־1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.

10.1.2 תבנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ־1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ־1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.4 תכניות קומת כניסה / קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ־1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.

10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ־1:100.

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבוע שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.

(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.

המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

ז' בטבת התשל"ד (1 בינואר 1974)

זאב שרף
שר השיכון

# חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 [1]

**הגדרות** [תיקונים: התשל"ו, התשס"ח, התשס"ח (מס' 2)]

1. בחוק זה -

"דירה" - חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

"הלוואה לרכישת דירה" - הלוואה שתאגיד בנקאי או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושלהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;

"ליווי פיננסי" - מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי;

"מכירה" - לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;

"מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;

"מחיר הדירה" - כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה;

"ממונה" - מי שמונה לפי הוראות סעיף 3ד כממונה לעניין חוק זה;

"המפקח", ו"הוראות ניהול בנקאי תקין" - כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן - פקודת הבנקאות);

"מימון לפרויקט בנייה" - שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן - חשבון הליווי);

"פרויקט בנייה" - בנייה של דירה או של בניין על ידי מוכר;

"תאגיד בנקאי" - כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;

"תאגיד בנקאי מלווה" - תאגיד בנקאי הנותן ליווי פיננסי;

"השר" - שר הבינוי והשיכון.

**הבטחת כספי הקונה** (תיקונים: התשל"ו, התשס"ח)

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

---

1. ס"ח 749, התשל"ה (28.11.1974), עמ' 14.

תיקונים: ס"ח 803, התשל"ו (1.4.1976), עמ' 134;
ס"ח 814, התשל"ו (7.7.1976), עמ' 283 [התשל"ו (מס' 2)];
ס"ח 997, התשמ"א (11.1.1981), עמ' 70;
ס"ח 1751, התש"ס (13.8.2000), עמ' 277;
ס"ח 2146, התשס"ח (6.4.2008), עמ' 418. הצ"ח - כנסת 205, התשס"ח, עמ' 170 (ת"ט בס"ח 2162, התשס"ח, עמ' 618);
ס"ח 2146, התשס"ח (6.4.2008), עמ' 426 [התשס"ח (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 366, התשס"ח, עמ' 406;
ס"ח 2209, התשס"ט (10.8.2009), עמ' 328. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348 ועמ' 514. (ת"ט בס"ח 2218, התש"ע, עמ' 281);
ס"ח 2416, התשע"ד (2.12.2013), עמ' 60. הצ"ח - כנסת 509, התשע"ג, עמ' 34.

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפיסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפיסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

**החלפת ערובה** [תיקונים: התשל"ו, התשס"ח (מס' 2)]

2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

**חובת יידוע בכתב** (תיקון התשס"ח)

2א1. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

(ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

**הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל** (תיקונים: התשל"ו, התשמ"א, התשס"ט)

2ב. (א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א) בין יום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן התשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חוייבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

**הודעה בדבר מחיקת רישום שיעבוד** (תיקון התשע"ד)

2ג. (א) בסעיף זה -

"תאגיד בנקאי" - אחד מאלה:

(1) תאגיד בנקאי מלווה שהמציא ערבות בנקאית לפי סעיף 3ב;

(2) תאגיד בנקאי שאינו תאגיד בנקאי מלווה שהמציא ערבות בנקאית לפי סעיף (2);

"מבטח" - מבטח כאמור בסעיף 2(2), שהמציא פוליסת ביטוח לפי אותו סעיף.

(ב) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי הענייין, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי או המבטח לא ימומשו מתוך הדירה ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה - ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30 ימים מאחד מאלה:

(1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוברים אם הערבות הבנקאית ניתנה על ידי תאגיד בנקאי כאמור בפסקה

(1) להגדרה "תאגיד בנקאי";

(2) ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי כאמור בפסקה (2) להגדרה "תאגיד בנקאי";

(3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח.

(ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו; עם פנייתו לתאגיד הבנקאי או למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הבנקאי או המבטח יעבירה לקונה.

**סייג לתשלומים** [תיקון התשס"ח (מס' 2)]

3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2).

**תשלום הוצאות על ידי המוכר** (תיקון התש"ס)

3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן - ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

**הפרשי הצמדה** [תיקון התשס"ח (מס' 2)]

3א1. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1).

**ליווי פיננסי לפרויקט בנייה** (תיקון התשס"ח)

3ב. (א) תאגיד בנקאי מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ד) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.

(ה) תאגיד בנקאי מלווה ימציא ערבות בנקאית בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

**חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה** (תיקון התשס"ח)

3ג. נתן תאגיד בנקאי או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא -

(1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;

(2) להעביר את כספי ההלוואה למוכר רק לאחר שווידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

**מינוי הממונה, ניהול רישום ובירור פניות ציבור** (תיקון התשס"ח)

3ד. (א) השר ימנה ממונה מבין עובדי משרדו, לעניין דירות שהוראות חוק זה חלות על מכירתן.

(ב) הממונה ינהל רישום שיפורטו בו שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

(ג) (1) בכפוף להוראות סעיף קטן (ד), הממונה יברר פניות ציבור לעניין חוק זה, לרבות לעניין הפרת הוראות החוק על ידי מוכר.

(2) מצא הממונה שפניית ציבור היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולמוכר; הממונה יפרט בהודעתו את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא (להלן - ממצאי הבירור).

(3) מצא הממונה שפניית ציבור לא היתה מוצדקת או שאין היא ראויה לבירור, יודיע על כך לפונה.

(4) החלטותיו של הממונה בבירור פניית ציבור וממצאי הבירור -

(א) לא יהיה בהם כדי להעניק לפונה או לאדם אחר זכות או סעד בבית משפט או בבית דין שלא היו לו לפני כן;

(ב) לא יהיה בהם כדי למנוע מהפונה או מאדם אחר להשתמש בזכות אחרת או לבקש סעד אחר שהוא זכאי להם, אולם אם נקבע לכך מועד בחיקוק, לא יוארך המועד על ידי הגשת הפנייה לממונה או בירורה.

(ד) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע לתאגיד בנקאי יעבירה לבירור המפקח; המפקח יברר את הפנייה לפי הוראות סעיף 16 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, לתאגיד הבנקאי וכן לממונה; על אף הוראות הסעיף האמור, המפקח יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

**חובת דיווח של מוכר לממונה** (תיקון התשס"ח)

3ה. מוכר ימסור לממונה, בסמוך לחתימת חוזה המכר, את הפרטים האלה לגבי מכירה של כל דירה בפרויקט בנייה שלו: שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

**סמכויות פיקוח** (תיקון התשס"ח)

3ו. לצורך מילוי תפקידיו, רשאי הממונה -

(1) לדרוש מכל אדם או גוף הנוגע בדבר למסור לו ידיעות ומסמכים המתייחסים למכירה של דירות על פי חוק זה;

(2) להיכנס למקום המשמש מוכר ולבצע ביקורת על קיום הוראות לפי חוק זה, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים בלבד אלא על פי צו של בית משפט.

**סמכויות הממונה לגבי מוכר או תאגיד מפר** (תיקון התשס"ח)

3ז. (א) מצא הממונה כי מוכר הפר את חובתו להבטיח את כספי הקונים כנדרש לפי חוק זה, יתריע על כך בכתב לפני המוכר, ויודיע על כך לקונה ולמפקח.

(ב) מצא הממונה כי תאגיד שאינו תאגיד בנקאי שנתן הלוואה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, יהיו נתונות לו הסמכויות הנתונות למפקח לפי סעיף 3ח.

**סמכויות המפקח לגבי תאגיד בנקאי מפר** (תיקון התשס"ח)

3ח. מצא המפקח כי תאגיד בנקאי מלווה הפר את חובותיו לפי סעיף 3ב, או שתאגיד בנקאי שנתן הלוואה לרכישת דירה הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין, להורות לתאגיד הבנקאי המפר לתקן את ההפרה, וכן רשאי הוא להורות על הדרכים לתיקונה, כפי שימצא לנכון.

**דיווח שנתי מטעם הממונה** (תיקון התשס"ח)

3ט. (א) הממונה יגיש לשר ולוועדת הכספים של הכנסת, אחת לשנה, דין וחשבון על פעולותיו, על ביצוע הוראות לפי חוק זה וכן דיווח על ממצאי הבירור, לרבות על ממצאי הבירור שהמפקח העביר אליו; בדין וחשבון יפורטו גם שמות מוכרים שהפרו הוראות לפי חוק זה.

(ב) בלי לגרוע מהוראות כל דין, דין וחשבון כאמור בסעיף קטן (א) יהיה פתוח לעיון הציבור במשרדי הממונה או בכל דרך אחרת שקבע השר.

**עונשין** [תיקונים: התשס"ח, התשס"ח (מס' 2)]

4. (א) העושה אחת מאלה, דינו קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן - חוק העונשין):

(1) לא יידע את הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששילם, בניגוד להוראות סעיף 2א1;

(1א) קיבל מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 3;

(2) לא דיווח לממונה על פרטי עסקאות מכר, בניגוד להוראות סעיף 3ה.

(ב) העושה אחת מאלה, דינו - מאסר שנה או כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:

(1) קיבל על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 2;

(2) לא מסר לקונה את פנקס השוברים או קיבל תשלומים שלא באמצעות פנקס השוברים, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד).

(ג) העושה אחת מאלה, דינו - כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:

(1) לא הפיק פנקס שוברים או לא הפקיד את התשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ג);

(2) לא המציא ערבות בנקאית או לא וידא כי ניתנה בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ה);

(3) לא יידע את הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או לא וידא כי ניתנה בטוחה לקונה או התחייבות בכתב של המוכר, בניגוד להוראות סעיף 3ג.

(ד) הורשע מוכר בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו מהשתתפות במכרזים לפי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, שעורכים המדינה או תאגיד ממשלתי כהגדרתו בחוק האמור, לתקופה שלא תעלה על חמש שנים.

(ה) הורשע מוכר שהוא קבלן לעבודות הנדסה בנאיות, כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 (בחוק זה - חוק רישום קבלנים), בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו לרישום בפנקס, ואם נרשם - לבטל את רישומו, הכל לתקופה שיקבע בית המשפט.

**אחריות נושא משרה בתאגיד** (תיקון התשס"ח)

4א. (א) נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי סעיף 4(א) או (ב) על ידי התאגיד או עובד מעובדיו; המפר הוראה זו, דינו - מחצית הקנס כאמור בסעיף 4(א) או (ב), לפי העניין; בסעיף זה, "נושא משרה" - מנהל פעיל בתאגיד ושותף, למעט שותף מוגבל או פקיד מטעם התאגיד האחראי על התחום שבו בוצעה העבירה.

(ב) הורשע תאגיד בעבירה לפי סעיף 4(א) או (ב), חזקה היא כי נושא משרה בתאגיד הפר את חובתו לפי הסעיף האמור, אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו.

**הטלת עיצום כספי** (תיקון התשס"ח)

4ב. (א)[1] על הפרת הוראות אלה בידי מוכר או תאגיד יטיל הממונה על המוכר או על התאגיד, לפי העניין, עיצום כספי בהתאם להוראות סעיפים 4ג עד 4יג בסכום המפורט להלן, לפי העניין:

(1) אי־דיווח של המוכר לממונה על מידע לגבי מכירה של דירה, בניגוד להוראות סעיף 3ה - עיצום כספי בסכום של 27,970 שקלים חדשים;

(2) מכירת דירה לקונה על ידי המוכר בלא יידוע בכתב של הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה, בניגוד להוראת סעיף 2א1 - עיצום כספי בסכום של 55,910 שקלים חדשים;

(3) אי יידוע קונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי־וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף 3ג - עיצום כספי בסכום של 55,910 שקלים חדשים;

(4) אי־מסירת פנקס שוברים מהמוכר לקונה או קבלת תשלומים בעבור הדירה, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד) - עיצום כספי בסכום של 223,660 שקלים חדשים;

(5) קבלת סכום כסף העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, מהקונה על ידי המוכר, על חשבון מחיר הדירה, בניגוד להוראות סעיף 2 - עיצום כספי בסכום של 447,310 שקלים חדשים.

(ב) על הפרת הוראות אלה בידי תאגיד בנקאי יטיל המפקח על התאגיד הבנקאי עיצום כספי בהתאם להוראות סעיף 4יד בסכום של מיליון שקלים חדשים:

(1) אי־הפקת פנקס שוברי תשלום או אי־הפקדת תשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ג);

(2) אי־הוצאת ערבות בנקאית או אי־וידוא של הוצאת בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ה);

(3) אי־יידוע הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי־וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף 3ג;

1. הסכומים בס"ק 4ב(א) עודכנו לאחרונה בק"ת 7490, התשע"ה (12.2.2015), עמ' 848.

**הודעה על כוונת חיוב בעיצום כספי** (תיקון התשס"ח)

4ג. היה לממונה יסוד סביר להניח כי מי שחלה עליו חובה לפי הוראת חיקוק המנויה בסעיף 4ב הפר הוראה כאמור (להלן - המפר), רשאי הוא למסור לו הודעה על כוונה להטיל עליו עיצום כספי (בחוק זה - הודעה על כוונת חיוב); בהודעה כאמור יציין הממונה, בין השאר, את אלה:

(1) המעשה המהווה את ההפרה;

(2) שיעור העיצום הכספי והתקופה לתשלומו;

(3) זכותו של המפר לטעון טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד;

(4) שיעור התוספת על העיצום הכספי בהפרה נמשכת או חוזרת לפי הוראות סעיף 4ז;

**טיעון בפני הממונה** (תיקון התשס"ח)

4ד. מפר שנמסרה לו הודעה על כוונת חיוב רשאי לטעון טענותיו, בכתב, לפני הממונה, לעניין הכוונה להטיל את העיצום הכספי ולעניין שיעורו, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה.

**הודעת חיוב** (תיקון התשס"ח)

4ה. (א) טען מפר טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד, יחליט הממונה, לאחר ששקל את הטענות שנטענו, האם להטיל על המפר עיצום כספי, ורשאי הוא להפחית את סכום העיצום הכספי לפי הוראות סעיף 4ח.

(ב) (1) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור לו דרישה לשלם את העיצום הכספי (להלן - הודעת חיוב); בהודעת החיוב יציין הממונה, בין השאר, את סכום העיצום הכספי המעודכן והתקופה לתשלומו.

(2) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) שלא להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור הודעה על כך למפר.

(ג) לא ביקש המפר לטעון טענותיו לפי הוראות סעיף 4ד, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונת חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כהודעת חיוב שנמסרה למפר במועד האמור.

**סכום מעודכן של העיצום הכספי** (תיקונים: התשס"ח, התשע"ד)

4ו. (א) העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת הודעת החיוב, ולגבי מפר שלא טען טענותיו לפני הממונה כאמור בסעיף 4ד - ביום מסירת ההודעה על כוונת החיוב; הוגש ערר על החלטת הממונה לפי סעיף 4ה, וועדת הערר הורתה על עיכוב תשלומו של העיצום הכספי - יהיה העיצום הכספי לפי סכומו המעודכן ביום ההחלטה בערר.

(ב) סכום העיצום הכספי יעודכן ב־1 בינואר בכל שנה (בסעיף קטן זה - יום העדכון), בהתאם לשיעור עליית המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ביום ז' בתשרי התשס"ט (6 באוקטובר 2008); הסכום האמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; לעניין זה, "מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(ג) הודעה על סכום העיצום הכספי המעודכן לפי סעיף קטן (ב), תפורסם ברשומות.

**הפרה נמשכת והפרה חוזרת** (תיקון התשס"ח)

4ז. (א) בהפרה נמשכת ייווסף על העיצום הכספי החלק החמישים שלו לכל יום שבו נמשכת ההפרה.

(ב) בהפרה חוזרת ייווסף על העיצום הכספי שניתן היה להטיל בשלה אילו היתה הפרה ראשונה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" - הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב, בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.

**סכומים מופחתים** (תיקון התשס"ח)

4ח. (א) הממונה אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בפרק זה, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב).

(ב) השר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים שבשלהם ניתן יהיה להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהקבוע בפרק זה, בשיעורים שיקבע.

**המועד לתשלום העיצום הכספי** (תיקון התשס"ח)

4ט. העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת הודעת החיוב כאמור בסעיף 4ה.

**הפרשי הצמדה וריבית** (תיקון התשס"ח)

4י. לא שולם עיצום כספי במועד, ייווספו עליו לתקופת הפיגור הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן - הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלומו.

**גבייה** (תיקון התשס"ח)

4יא. עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גביה).

**שמירת אחריות פלילית** (תיקון התשס"ח)

4יב. (א) תשלום עיצום כספי לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב.

(ב) הוגש נגד מפר כתב אישום בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב, לא יחויב בשלה בתשלום עיצום כספי, ואם שילם - יוחזר לו הסכום ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.

**ערר** (תיקון התשס"ח)

4יג. (א) מי שנמסרה לו הודעת חיוב רשאי לערור לפני ועדת הערר שהוקמה לפי סעיף 10 לחוק רישום קבלנים (בסעיף זה - ועדת הערר); על ערר לפי סעיף זה יחולו ההוראות בדבר סמכויות עזר, סדרי דין וערעור מינהלי לפי החוק האמור.

(ב) הערר יוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה הודעת החיוב.

(ג) אין בהגשת ערר כדי לעכב את תשלום העיצום הכספי אלא אם כן הורו הממונה או ועדת הערר אחרת.

(ד) שולם העיצום הכספי והתקבל הערר, יוחזר העיצום הכספי בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו ועד יום החזרתו.

**הטלת עיצום כספי על תאגיד בנקאי** (תיקון התשס"ח)

4יד. הוראות סעיפים 4ג עד 4יג יחולו על תאגיד בנקאי בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות למפקח ועל הודעת חיוב ניתן יהיה לערער לפי הוראות סעיף 14טו לפקודת הבנקאות.

**תחולה**

5. הוראות חוק זה לא יחולו על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.

**ביצוע ותקנות** [תיקונים: התשל"ו (מס' 2), התשס"ח]

6. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו, לרבות תקנות הקובעות דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה לענין סעיפים 2א ו-2ב(1).

**תחילה**

7. תחילתו של חוק זה ביום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975).

## תוספת

(סעיף 2ג)

תאריך _____

לכבוד _____ (להלן - הקונה)

פרטי הדירה:

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| גוש | חלקה | תכנית | מגרש | מספר | בניין | מספר | דירה |

(להלן - הדירה)

פרטי המקרקעין שעליהם נבנית הדירה: _____ (להלן - המקרקעין).

פרטי המוכר: _____ (להלן - המוכר).

בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן - החוק), הרינו להודיעכם ולהתחייב כדלקמן:

ככל שזכויות המוכר במקרקעין משועבדות לטובתנו או שניתנה התחייבות לשעבודן לטובתנו (להלן - השעבוד), אנו מתחייבים כי השעבוד לא ימומש מתוך הדירה בהתקיים כל אלה:

1. בניית הדירה הושלמה;

2. ההחזקה בדירה נמסרה לקונה;

3. מלוא מחיר הדירה שולם למוכר בהתאם לפנקס השוברים (לעניין תאגיד בנקאי מלווה) או בהתאם לחוזה המכר (לעניין תאגיד בנקאי שאינו תאגיד בנקאי מלווה או מבטח);

4. כספי הקונה הובטחו לפי סעיף (2), (4) או (5) לחוק, בהתאם לסעיף 2א לחוק, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק.

בכפוף לאמור, אנו מתחייבים לפעול למחיקתו של כל רישום בקשר לתחולת השעבוד על הדירה, לרבות בפנקסי המקרקעין, אצל רשות מקרקעי ישראל או במאגר המשכונות, בתוך זמן סביר לאחר שהדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת ויהיה אפשר לפעול כאמור לגבי הדירה בנפרד משאר המקרקעין; אנו נהיה רשאים לממש את השעבוד מתוך שאר חלקי המקרקעין, למעט הדירה, בכל עת ובלא צורך בקבלת הסכמת הקונה.

מובהר כי האמור לא יחול לגבי שעבוד או לגבי התחייבות לרישום משכנתה שניתנו בשל אשראי שהועמד לקונה על ידינו או שסוכם עם הקונה כי הדירה תבטיח אותו.

התימה _____

יצחק רבין
ראש הממשלה

אברהם עופר
שר השיכון

אפרים קציר
נשיא המדינה

# חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 [1]

## (סעיפים נבחרים)

## חלק א': פרשנות ותחולה

### פרק א': פרשנות

**הגדרות**

1. בחוק זה -

"בית דין" - בית דין לשכירות שהוקם לפי חוק זה;

"בית משפט" - בית משפט השלום;

"בית עסק" - מושכר שאיננו דירה;

"בן-זוג" - לרבות הידוע בציבור כבן-זוג;

"בעל בית" - מי שהשכיר נכס בשכירות ראשית, בין שהוא בעלו של הנכס המושכר ובין שאיננו בעלו, לרבות חליפיו של מי שהשכיר כאמור;

"דייר", לגבי בעל בית - מי שמחזיק בנכס בשכירות ראשית על פי חוזה או מכוח חוק זה, ולגבי דייר משנה - מי שהשכיר נכס בשכירות משנה, לרבות חליפיו של מי שהשכיר כאמור;

"דייר משנה" - מי שמחזיק בנכס בשכירות משנה על פי חוזה או מכוח חוק זה;

"דייר יוצא" - דייר המפנה מושכר שלא על פי פסק דין של פינוי;

"דייר מוצע" - מי שמוצע להיכנס למושכר במקום דייר יוצא;

"דירה" - מושכר שלפי תנאי השכירות משמש למגורים;

"דמי מפתח" - כל תמורה שאינה דמי שכירות, הניתנת בקשר לשכירות של מושכר, או בקשר לקבלת החזקה או להחזרת החזקה במושכר לפי חוק זה - ואין נפקא מינה מתי שולמו;

"חוכר-לדורות" - חוכר לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר;

"ילד" - לרבות ילד של בן-זוג, ילד מאומץ ונכד שהתייתם מהוריו;

"נכס" - דירה או בית עסק;

"התשט"ו" - י"ח בתמוז התשט"ו (8 ביולי 1955);

"התשי"ח" - כ"ח באב התשי"ח (14 באוגוסט 1958);

"התשל"א" - י"ב בניסן התשל"א (7 באפריל 1971).

---

1. נקבע בועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת ביום ו' באב התשל"ב (17 ביולי 1972) לפי סעיף 16 לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948. נוסח משולב זה יבוא במקום חוקים אלה:

(א) פקודת הגבלת שכר דירה [נוסח חדש], התשל"ב-1971; דמ"י 22, נוסח חדש, עמ' 482;

(ב) חוק הגנת הדייר, התשי"ד-1954; ס"ח 151, התשי"ד, עמ' 92; 188, התשט"ו, עמ' 157; 201, התשט"ז, עמ' 48; 215, התשי"ז, עמ' 32; 223, התשי"ז, עמ' 78; 255, התשי"ח, עמ' 150; 483, התשכ"ו, עמ' 77; 621, התשל"א, עמ' 96;

(ג) חוק הגנת הדייר, התשט"ו-1955; ס"ח 188, עמ' 151; 343, התשכ"א, עמ' 140; 539, התשכ"ח, עמ' 220;

(ד) חוק דמי מפתח, התשי"ח-1958; ס"ח 261, התשי"ח, עמ' 177;

(ה) חוק הגנת הדייר (שכירות בדמי מפתח), התשכ"ב-1962; ס"ח 380, התשכ"ב, עמ' 128;

(ו) חוק הגנת הדייר (שכירות בדמי מפתח והוראות נוספות), התשכ"ו-1966; ס"ח 483, התשכ"ו, עמ' 76.

## פרק ב': תחולה

**תחולה כללית**

2. חוק זה חל על שכירות של בנין או חלק מבנין ושל חצר או גינה המשמשות את מטרת השכירות.

**קרקע לא בנויה**

3. קרקע שאין עליה בנין, לא יחול חוק זה על שכירותה אלא אם הושכרה לפני התשט"ו והיא משמשת לדייר מקור של פרנסה.

**משק חקלאי**

4. משק חקלאי, או בנין או חלק מבנין שהם חלק של משק חקלאי והושכרו יחד אתו, לא יחול חוק זה על שכירותם.

**שכירות ארוכת תקופה**

5. (א) שכירות לתקופה של יותר משבע שנים שנעשתה אחרי התשט"ו, ופורש בחוזה שכירות בכתב שהדייר לא יהיה מוגן לפי חוק זה, לא יחול חוק זה עליה.

(ב) שכירות לתקופה של יותר מארבע-עשרה שנה שנעשתה לפני התשט"ו, לא יחול חוק זה עליה.

**שכירות למטרות פרסומת או ראווה**

6. שכירות שבאה במטרה להציג דברי פרסומת או ראווה בלבד, לא יחול חוק זה עליה; אולם כששכירות של מושכר כוללת זכות להציג דברי פרסומת או ראווה במושכר או בחצרו, דין זכות זו, לענין חוק זה, כדין הזכות במושכר.

**שכירות בבית אירוח**

7. (א) שכירות בבית מלון, בפנסיון או בבית אירוח אחר, לא יחול חוק זה עליה.

(ב) סעיף זה אינו גורע מתחולת חוק זה על שכירות למטרת ניהול של עסקי אירוח.

**דירת שירות**

8. (א) דירה שהשכיר מעביד לעובדו בקשר לשירותו בשביל המעביד ולתקופת שירותו, לא יחולו פרק א' של חלק ב' ופרק א' של חלק ד' על שכירותה אלא אם פורש בחוזה שכירות בכתב שהדייר יהיה מוגן לפי הפרקים האמורים.

(ב) לענין סעיף זה, דירה שהשכירו המדינה או אחד ממוסדותיה לעובד המדינה, לרבות חייל ושוטר, דינה כדין כל דירה שהשכיר מעביד לעובדו.

**נכס פנוי**

9. נכס שביום כ"ו באב התשכ"ח (20 באוגוסט 1968) (להלן - התשכ"ח) לא היה דייר הזכאי להחזיק בו - לא יחול חוק זה על שכירותו כל עוד לא הושכר בדמי מפתח.

**נכס שנתפנה**

10. נכס שנתפנה אחרי התשכ"ח מכל דייר הזכאי להחזיק בו, בין שנתפנה מכוח פסק דין של בית משפט ובין שנתפנה כדין מחמת סיבה אחרת, לא יחול חוק זה על שכירותו כל עוד לא הושכר בדמי מפתח;

האמור בסעיף זה יחול גם אם בעל הבית עצמו היה מי שהחזיק בנכס בתכוף לפני שנתפנה.

**נכס שהוחזר בתשלום דמי מפתח**

11. נכס שהוחזר לבעל הבית אחרי התשכ"ח בנסיבות המפורטות בסעיפים 85 ו-86(1) או 101 ו-102(1) - לא יחול חוק זה על שכירותו כל עוד לא הושכר בדמי מפתח, והוא הדין אם הוחזר הנכס לבעל הבית בנסיבות המפורטות בסעיפים 86(2) או 102(2) לאחר שפסק בית הדין לפי סעיף 88 על עצם זכותו של הדייר לדמי המפתח, על סכום דמי המפתח או על חלוקתם.

**נכס שהוחזר על פי הסכם**

12. נכס שהוחזר לבעל הבית אחרי התשכ"ח שלא בנסיבות המפורטות בסעיפים 10 או 11, מכוח הסכם בכתב בין בעל הבית לבין הדייר, באישור בית המשפט או בית הדין - לא יחול חוק זה על שכירותו כל עוד לא הושכר בדמי מפתח; שר המשפטים יקבע בתקנות סדרי דין בהליכים לאישור הסכם כאמור בסעיף זה.

**סיג לאי-תחולה**

13. האמור בסעיפים 9 עד 12 לא יחול, אם הנכס שמדובר בו באותם סעיפים אינו יחידה בפני עצמה, וכל היחידות שהנכס קשור בהן מושכרות בשכירות שחוק זה חל עליה; לענין זה, יחידה בפני עצמה היא, בדירה - אם יש לה כניסה נפרדת, מטבח נפרד ושירותים נפרדים, ובבית עסק - אם אין לו כניסה משותפת עם בית עסק אחר.

**בנינים חדשים ובנינים שבמפעל מאושר**

14. (א) נכס בבנין או בתוספת בנין שבנייתם הושלמה לאחר התשכ"ח, והושכר אחרי מועד זה, לא יחול חוק זה על שכירותו.

(ב) נכס בבנין או בתוספת בנין שנמצא בידי דייר בהתשכ"ח באחת הנסיבות המנויות להלן וערב התשכ"ח לא חל חוק זה על שכירותו מפני שהנסיבה פורשה בחוזה השכירות - לא יחול חוק זה על שכירותו לאחר שתמה תקופת השכירות לפי החוזה אלא אם נקבע בחוזה השכירות שנעשה לפני התשכ"ח, או משתמע ממנו, כי חוק זה יחול עליה; ואלה הנסיבות:

(1) בניית הבנין או התוספת הושלמה לאחר י"ד בטבת התשי"ג (1 בינואר 1953) והנכס הושכר לראשונה אחרי י"ז באלול התשי"ג (28 באוגוסט 1953) (להלן - התשי"ג);

(2) בניית הבנין או התוספת הושלמה לאחר כ"ז באדר ב' התשי"ד (1 באפריל 1954) והנכס הושכר לראשונה אחרי ט' באדר התשט"ו (3 במרס 1955);

(3) הנכס מצוי בבנין מבנינים לבתי חרושת או לבתי מלאכה שהקים אותם מפעל מאושר כמשמעותו בחוק לעידוד השקעות הון, התש"י-1950, והושכר לראשונה אחרי התשי"ג.

**מושכר מעורב**

15. מושכר שבחלקו דירה ובחלקו בית עסק, יחול חוק זה על כל חלק כדינו, ואולם רשאי בית המשפט או בית הדין - כל אחד במסגרת סמכותו - לראות מושכר כולו דירה או כולו בית עסק, אם לפי הנסיבות ולצורך הענין המתברר לפניו אין להפריד בין חלקיו.

**התנאה על הגנה**

16. (א) הושכר חלק מדירה לתקופה של לא יותר מעשרה חדשים והמשכיר מוסיף לדור בחלק אחר מאותה דירה, לא יחולו פרק א' של חלק ב' ופרק א' של חלק ד' על השכירות, אם פורש בחוזה שכירות בכתב, שנעשה אחרי התשט"ו, שהשכירות תהיה לאותה תקופה בלבד ושהדייר לא יהיה מוגן לפי הפרקים האמורים.

(ב) הושכרה דירה או חלק מדירה לתקופה קצובה שבה ידור המשכיר מחוץ לאותה דירה, והנסיבות מעידות על כוונת המשכיר לחזור ולדור בדירה, לא יחולו פרק א' של חלק ב' ופרק א' של חלק ד' על השכירות, אם פורש בחוזה שכירות בכתב, שנעשה אחרי התשט"ו, שהשכירות תהיה לאותה תקופה בלבד שבה ידור המשכיר מחוץ לאותה דירה ושהדייר לא יהיה מוגן לפי הפרקים האמורים.

**שכירות ראשית ושכירות משנה**

17. (א) חוק זה חל הן על שכירות ראשית והן על שכירות משנה, והוא כשאין כוונה אחרת משתמעת.

(ב) במידה שחוק זה חל בין דייר לדייר משנה, אין נפקא מינה אם חל החוק גם בין בעל הבית לאותו דייר ואם לאו.

**תחולה על המדינה**

18. לענין חוק זה, דין המדינה כדין כל אדם אחר.

## חלק ב': שכירות - זכויות וחובות

### פרק א': דיירים לפי חוק

**דייר לאחר תום תקופת השכירות**

19. (א) דייר המחזיק במושכר לאחר שתמה תקופת השכירות, יחולו עליו תנאי השכירות כפי שהיו מוסכמים בתום תקופת השכירות או כפי ששונו לאחרונה על פי הסכם או על פי חוק.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא יהיה הדייר רשאי להשכיר בשכירות משנה את המושכר כולו, בין בבת אחת ובין חלקים חלקים, אלא בהסכמת בעל הבית.

**דייר של דירה שנפטר**

20. (א) דייר של דירה שנפטר, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשניים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים סמוך לפטירת הדייר והיו מתגוררים יחד תקופה זו.

(ב) באין בן-זוג כאמור בסעיף קטן (א) - יהיו ילדי הדייר לדיירים, ובאין ילדים - קרוביו האחרים, כל אלה בתנאי שהיו מתגוררים בדירה יחד אתו לפחות ששה חדשים סמוך לפטירתו, ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם.

**דייר של דירה שנפרד או שנתגרש**

21. דייר של דירה שנפרד או שנתגרש מבן-זוגו או שבוטלו נישואיהם לאחר שהשניים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים והיו מתגוררים יחד תקופה זו, יהיה לדייר בן-הזוג הבא להחזיק בדירה בתוקף הסכם בכתב שנעשה לרגל הפירוד או הגירושין, או בתוקף פסק דין שעל פיו נפרדו או נתגרשו או בוטלו נישואיהם, והוא אף אם חדל הדייר לפני כן להחזיק בדירה.

**דייר של דירה שזנח משפחתו**

22. (א) דייר של דירה שחדל להחזיק בה בגלל שזנח בן-זוגו, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשניים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים סמוך ליום שהדייר חדל להחזיק בדירה והיו מתגוררים יחד תקופה זו.

(ב) דייר של דירה שחדל להחזיק בה בגלל שזנח ילדיו או הוריו, ולא היה בן-זוגו לדייר, יהיו ילדיו לדיירים, ובאין ילדים - הוריו, כל אלה בתנאי שהיו מתגוררים בדירה יחד אתו לפחות ששה חדשים סמוך ליום שהדייר חדל להחזיק בדירה, ולא היתה להם אותו יום דירה אחרת למגוריהם.

(ג) בית המשפט רשאי לקבוע, לפי בקשת בעל הבית, שהילדים וההורים האמורים יהיו לדיירים רק לגבי חלק מן הדירה, ובלבד שאם בדירה היו כלולים מטבח וחדרי שירות, יכלול חלק זה את המטבח וחדרי השירות.

**דייר של בית עסק שנפטר**

23. (א) דייר של בית עסק שנפטר, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשניים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים סמוך לפטירת הדייר והיו מתגוררים יחד תקופה זו.

(ב) באין בן-זוג כאמור בסעיף קטן (א) - יהיו ילדי הדייר לדיירים, ובאין ילדים - אותם היורשים על פי דין שעבדו עם הדייר בעסקו לפחות ששה חדשים סמוך לפטירתו.

**דייר של בית עסק שנפרד או שנתגרש**

24. דייר של בית עסק שנפרד או שנתגרש מבן-זוגו או שבוטלו נישואיהם לאחר שהשניים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים והיו מתגוררים יחד תקופה זו, יהיה לדייר בן-זוגו הבא להחזיק בבית העסק בתוקף הסכם בכתב שנעשה בין בני-הזוג לרגל הפירוד או הגירושין, או בתוקף פסק דין שעל פיו נפרדו או נתגרשו או בוטלו נישואיהם.

**דייר של בית עסק שזנח משפחתו**

25. (א) דייר של בית עסק שחדל להחזיק בו בגלל שזנח בן-זוגו, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשניים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים סמוך ליום שהדייר חדל להחזיק בבית העסק והיו מתגוררים יחד תקופה זו.

(ב) דייר של בית עסק שחדל להחזיק בו בגלל שזנח את ילדיו או הוריו, ולא היה בן-זוגו לדייר, יהיו ילדיו לדיירים; ובאין ילדים יהיו לדיירים הוריו שעבדו עם הדייר בעסקו לפחות שנה אחת סמוך ליום שהדייר חדל להחזיק בבית העסק.

**המשכת העסק**

26. לא יהיה לדייר לפי סעיפים 23 עד 25 אלא מי שמוסיף לנהל במושכר, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, את העסק שהדייר שלפניו ניהל בו, ולא השכירו, כולו או מקצתו.

**הפסק ההגנה**

27. היה אדם לדייר לפי סעיפים 20 עד 26 ונפטר או חדל להחזיק במושכר, לא יהיה אדם אחר לדייר לפי סעיפים אלה; אולם -

(1) מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים בסעיפים 20 או 22 יהיה לדייר אף אם היה לפניו אדם אחר לדייר לפי אותם סעיפים, ובלבד שהוסיף להתגורר בדירה ולא היתה לו דירה אחרת למגוריו בזמן שהדייר שלפניו נפטר או חדל להחזיק במושכר;

(2) מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים בסעיפים 23 או 25 והתנאים המפורטים בסעיף 26 יהיה לדייר אף אם היה לפניו אדם אחר לדייר לפי אותם סעיפים, ובלבד שיורשים והורים כאמור שם לא יהיו לדיירים אלא אם הוסיפו לעבוד באותו עסק, והעסק דרוש לקיומם;

(3) רשאי בית המשפט להורות, אם בנסיבות הענין היה זה צודק לעשות כן, שילדי דייר שהם למטה מגיל 18 והיו תלויים בו בשעה שנפטר או שחדל להחזיק במושכר, יחזיקו במושכר לתקופה ובתנאים שיקבע בית המשפט.

**סמכויות בית המשפט**

28. (א) בית המשפט רשאי, אם בנסיבות הענין היה זה צודק לעשות כן, לקבוע שאדם היה לדייר לפי סעיפים 20 עד 27 אף אם לא נתמלאו התקופות הקבועות באותם סעיפים.

(ב) היו לפי סעיפים 20 עד 27 שני אנשים או יותר לדיירים, ולא רצו או לא יכלו כולם להחזיק במושכר במשותף, רשאי בית המשפט לקבוע שאחד או יותר מביניהם יהיו לדיירים, ורשאי הוא לקבוע פיצוי לנותרים ותנאים אחרים לקביעה זו.

**תחולה בתקופת השכירות**

29. סעיפים 20 עד 28 חלים גם לפני שתמה תקופת השכירות.

**דייר משנה שהיה לדייר של בעל הבית**

30. מושכר שהושכר בשכירות משנה, והדייר חדל להחזיק בו או נפטר, ולא היה אדם אחר לדייר מכוח חוק זה, יהיה דייר המשנה, לגבי החלק המוחזק בידו, לדייר של בעל הבית, ובלבד -

(1) שבזמן שהדייר חדל להחזיק במושכר או סמוך לפטירתו לא נתנה השכרת המשנה לבעל הבית עילת פינוי נגד הדייר;

(2) שהשכרת המשנה לא נעשתה אחרי שבעל הבית התחיל בהליכים משפטיים לפינוי הדייר מן המושכר.

**דייר שהיה שוב לדייר משנה**

31. היה אדם לדייר לפי סעיף 30 רשאי בעל הבית לחזור ולהשכיר את המושכר כולו, לרבות החלק המוחזק בידי אותו אדם, ומשעשה כן, יהיה אותו אדם לדייר משנה של הדייר החדש.

**תנאי השכירות לפי סעיפים 30 ו-31**

32. תנאי השכירות - הן בזמן שאדם היה לדייר לפי סעיף 30 והן בזמן שהיה לדייר משנה לפי סעיף 31 - יהיו כתנאי השכירות שהיו חלים בינו לבין הדייר שחדל להחזיק במושכר או שנפטר, או כפי ששונו לאחרונה על פי הסכם או על פי חוק.

**בעל בית שהיה לדייר**

33. (א) החזיק אדם בנכס כשהוא בעלו או חוכרו-לדורות, או אחד הבעלים או החוכרים-לדורות, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתה או בפשיטת רגל, או מחמת חלוקת הנכס במשפט חלוקה או בהסדר קרקעות או מחמת חלוקתו על ידי רישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 42 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 - יהיה המחזיק לדייר של בעלו החדש של הנכס, או של החוכר-לדורות החדש.

(ב) נפטר בעל או חוכר-לדורות של נכס כאמור בסעיף קטן (א) לפני שהיה לדייר בו כאמור באותו סעיף, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשניים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים בסמוך לפטירת הבעל או החוכר, לפי הענין, והיו מתגוררים יחד בתקופה זו; ובאין בן-זוג יהיו ילדיו לדיירים, ובאין ילדים - קרוביו האחרים, הכל בתנאי שהיו מתגוררים אתו יחד בנכס ששה חדשים סמוך לפטירתו ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגורים.

(ג) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו -

(1) על הוצאה לפועל של משכנתה שנרשמה לפני התשט"ו;

(2) אם פורש בשטר המשכנתה שהמחזיק לא יהיה מוגן לפי סעיף זה.

(ד) החזיק אדם בנכס כשהוא אחד מבעליו או מחוכריו-לדורות, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירת חלקו של שותפו, בין מרצון ובין בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתה או בפשיטת רגל - יהיה המחזיק לדייר של בעלו החדש של הנכס, או של חוכרו-לדורות החדש, לפי הענין.

(ה) מי שהיה לדייר לפי סעיף זה יחזיק בנכס כדרך שהחזיק בו ערב היותו לדייר; נתגלעו חילוקי דעות, רשאי בית הדין לקבוע את דרך ההחזקה כאמור; שאר תנאי השכירות ייקבעו בהסכם בין הדייר לבין בעלו החדש של הנכס, ובאין הסכם - על ידי בית הדין.

**דין שותפות**

34. היתה שותפות רשומה דייר של בית עסק, לא ייפגע קשר השכירות בגלל שיצא ממנה שותף או הצטרף אליה שותף, אלא אם בחוזה שכירות בכתב היתה הוראה מפורשת אחרת.

**שימוש משותף**

35. היתה שכירות כוללת את זכות השימוש במטבח, בחדרי שירות, במחסנים וכיוצא באלה, המשמשים גם לאדם אחר, דין זכות שימוש זו, לענין חוק זה, כדין הזכות במושכר.

**דייר בבנין חדש או במפעל מאושר**

36. דייר ששילם, בשכירות נכס שסעיף 14 חל עליו, חלק מהשקעות הבניה, יהא רשאי תוך תקופה המסתיימת שנה אחת לפני תום חוזה השכירות, להעביר את חוזה השכירות שלו לדייר אחר, על אף כל הוראה מנוגדת לכך בחוזה השכירות, ובלבד שבהעברת חוזה השכירות של בית עסק לא יהיה הדייר החדש רשאי להשתמש בבית העסק אלא למטרות שלהן שימש לפני ההעברה.

**שינוי מטרה וכו'**

37. (א) בית הדין רשאי להרשות לדייר, לפי בקשתו, לעשות דברים מהמנויים להלן אם בעל הבית אינו מסכים לכך ללא טעם סביר או מעמיד תנאים בלתי סבירים; ואלה הדברים:

(1) להשתמש במושכר למטרה אחרת מזו שלשמה משמש המושכר לפי תנאי השכירות, אם דרוש השינוי לקיומו של הדייר;

(2) להרשות לאדם שהיה לדייר לפי סעיפים 23, 24, 25 או 27(2) לנהל במושכר עסק אחר מזה שניהל בו הדייר שלפניו;

(3) לקבוע שאדם היה לדייר לפי סעיפים 23, 24, 25 או 27(2) אף אם אין ביכלתו לנהל במושכר את העסק הקודם, לא בעצמו ולא ע"י אחרים, מפני שהדייר שלפניו היה בעל אחד המקצועות הטעונים רשיון אישי על סמך הכשרה מקצועית מיוחדת, ובלבד שהבקשה הוגשה תוך שנה מהיום שהדייר שלפניו נפטר או חדל להחזיק במושכר;

(4) להשכיר חלק מהמושכר בהשכרת משנה;

(5) לבצע תיקונים או שינויים במושכר;

(6) להתקין על גג הבית שבו נמצא המושכר תורן לאנטנה של טלוויזיה או של רדיו או דוד שמש, הכל בכפוף לאמור בסעיף 38, ובתנאי שיובטח כי בעל הבית יהיה רשאי להוריד את התורן או הדוד כדי לאפשר עבודות בניה על הגג מכוח היתר בניה שהשיג על פי הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון), ויהיה חייב להקימו מחדש עם גמר הבניה.

(ב) רשאי בית הדין, אם בנסיבות הענין היה זה צודק לעשות כן, לקבוע פיצוי לבעל הבית ותנאים אחרים לרשות שניתנה לפי סעיף זה.

**דיון בענין התקנת תורן או דוד**

38. (א) הוגשה בקשה להרשות התקנת תורן או דוד על גג של בית כאמור בסעיף 37(א)(6), תימסר הודעה על הבקשה לכל יתר דיירי הבית, וכל דייר יהיה רשאי להצטרף כבעל דין לדיון, בדרך ובמועד שקבע שר המשפטים בתקנות.

(ב) בית הדין הדן בבקשה על פי סעיף 37(א)(6), רשאי גם להתיר שיתופו של המבקש בתורן קיים, וכן רשאי הוא לקבוע תנאים בקשר לצורת החיבורים של התורן או הדוד.

(ג) בית הדין הדן בבקשה על פי סעיף 37(א)(6), יתחשב גם בשימוש של בעל הבית בגג ובחלקים אחרים של הבית, שהוא שימוש קיים.

(ד) לא ירשה בית הדין התקנה או שיתוף כאמור בסעיף זה, אלא אם נוכח שההתקנה הותרה גם על פי חוק התכנון או מכוחו.

**שינוי מועדי תשלום**

39. בית הדין רשאי, לפי בקשת הדייר, לשנות את מועדי התשלום של דמי השכירות, אם בחוזה השכירות נקבע תשלום מראש לתקופה של שנה או יותר ותקופה זו עברה, ובלבד שהבקשה הוגשה לפני מועד הפרעון.

**שינוי**

40. בית הדין רשאי לצוות על שינויו של ריהוט, של כלים או של ציוד אחר ששימושם כלול בשכירות, ורשאי הוא, אם בנסיבות הענין היה זה צודק לעשות כן, לקבוע פיצוי ותנאים אחרים בקשר לאותו שינוי.

# חלק ג': דמי מפתח

## פרק א': הזכות לדמי מפתח וחלוקתם

**זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח**

74. דייר יוצא זכאי לחלק בדמי המפתח הניתנים, או העשויים לינתן, מאת הדייר המוצע או בשבילו.

**חלקו של מי שהחל להחזיק אחרי התשי"ח**

75. דייר יוצא שהחל להחזיק במושכר אחרי התשי"ח, יהיה חלקו בדמי המפתח לפי כללים אלה:

(1) החזיק במושכר לא יותר משנה אחת - שמונים וחמישה אחוזים;

(2) החזיק במושכר יותר משנה אחת אך לא יותר משנתיים - שבעים וחמישה אחוזים;

(3) החזיק במושכר יותר משנתיים אך לא יותר מחמש שנים - ששים וששה ושני שלישי אחוזים;

(4) החזיק במושכר יותר מחמש שנים - ששים אחוזים.

**חלקו של מי שהחל להחזיק לפני התשי"ח**

76. דייר יוצא שהחל להחזיק במושכר לפני התשי"ח, יהיה חלקו בדמי המפתח, ללא הבדל תקופת ההחזקה, ששים וששה ושני שלישי אחוזים.

**חלקו של דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח**

77. (א) על אף האמור בסעיפים 75 ו-76, דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח בעד המושכר והחזיק בו לא יותר מחמש שנים, בין שהחל להחזיק במושכר לפני התשי"ח ובין שהחל להחזיק בו אחרי התשי"ח, יהיה חלקו בדמי המפתח לפי כללים אלה:

(1) החזיק במושכר לא יותר משנה אחת - לא כלום;

(2) החזיק במושכר יותר משנה אחת אך לא יותר משנתיים - עשרים ושניים וחצי אחוזים;

(3) החזיק במושכר יותר משנתיים אך לא יותר משלוש שנים - שלושים ושלושה ושליש אחוזים;

(4) החזיק במושכר יותר משלוש שנים אך לא יותר מחמש שנים - חמישים אחוזים.

(ב) דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח בעד המושכר והחזיק בו יותר מחמש שנים, יהיה חלקו בדמי המפתח לפי כללים אלה:

(1) החל להחזיק בו אחרי התשי"ח - ששים אחוזים;

(2) החל להחזיק בו לפני התשי"ח - ששים וששה ושני שלישי אחוזים.

**חלקו של בעל הבית בדמי מפתח**

78. חלקו של בעל הבית בדמי המפתח יהיה הסכום העודף על חלקו של הדייר היוצא לפי סעיפים 75 עד 77.

**יום סיום תקופת ההחזקה**

79. בחישוב תקופת ההחזקה לפי סעיפים 75 ו-77 יראו כיום סיום תקופת ההחזקה את היום שעליו הצהיר הדייר היוצא בהצהרתו לפי סעיפים 85 או 101 כיום שבו הוא מוכן לפנות את המושכר.

**דין בני משפחה שהיו לדיירים לענין סעיפים 75 ו-77**

80. היה הדייר היוצא אדם שהיה לדייר לפי סעיפים 20 עד 26 או 27, יראו, לענין חישוב תקופת ההחזקה, את התקופה שבה החזיק במושכר הדייר שלפניו או שלפני שלפניו (להלן - הדייר הקודם) כחלק מן התקופה שבה החזיק במושכר הדייר היוצא, ולענין סעיפים 77 ו-113(ב) יראו דמי מפתח שנתנו דייר או דייר משנה קודמים כדמי מפתח שנתנו הדייר או דייר המשנה היוצאים.

**מוניטין בבית עסק**

81. (א) בחלוקת דמי המפתח של בית עסק ינוכה מהסכום הכללי של דמי המפתח הסכום שהדייר המוצע משלם בעד המוניטין של העסק, ובלבד שהדייר המוצע שוכר את בית העסק על מנת להוסיף ולנהל בו אותו עסק שהדייר היוצא ניהל בו, ובאותו השם המסחרי.

(ב) היה הדייר היוצא בעל אחד המקצועות שהעיסוק בהם טעון רשיון אישי על סמך הכשרה מקצועית מיוחדת, ינוכה הסכום שהדייר המוצע משלם בעד המוניטין גם אם הדייר המוצע שוכר את המושכר על מנת להוסיף ולעסוק בו באותו מקצוע שלא באותו השם המסחרי.

**שינויים ושכלולים במושכר**

82. (א) בחלוקת דמי המפתח ינוכה מהסכום הכללי של דמי המפתח הסכום שהדייר היוצא או דייר קודם השקיעו במבנהו של המושכר לשם שינויים או שכלולים יסודיים, זולת אם הוסכם אחרת בין בעל הבית ובין הדייר היוצא או הדייר הקודם.

(ב) באין הסכם בין הצדדים על טיב השינויים, יקבע בית הדין אם השינויים או השכלולים הם יסודיים.

**דין הסכם בדירה**

83. היה המושכר דירה ולפני התשי"ח נעשה חוזה או הסכם בנוגע לדמי מפתח או להעברת המושכר, יחייב המוסכם את הצדדים וחליפיהם על אף האמור בסעיפים 75 עד 80; נעשה חוזה או הסכם כאמור לאחר התשי"ח, יחולו הוראות סעיפים 75 עד 80 על אף המוסכם.

**דין הסכם בבית עסק**

84. היה המושכר בית עסק ונעשה חוזה או הסכם בנוגע לדמי מפתח או להעברת המושכר, בין לפני התשי"ח ובין אחרי התשי"ח, יחייב המוסכם את הצדדים וחליפיהם על אף האמור בסעיפים 75 עד 81.

## פרק ב': נוהל וסדרי דין לענין דמי מפתח

### סימן א': הדייר היוצא מציע דייר במקומו

**הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע**

85. לא באו בעל הבית והדייר היוצא לידי הסכם בדבר פינוי המושכר בידי הדייר היוצא וכניסת הדייר המוצע למושכר או בדבר חלוקת דמי המפתח, רשאי הדייר היוצא לשלוח לבעל הבית, בדואר רשום, שתי הצהרות בכתב, שנעשו בדרך הקבועה בסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971, והן -

(1) הצהרה שלו ובה פרטים אלה:

(א) שהוא מוכן לפנות את המושכר עד יום פלוני שלא יהא מוקדם משלושים יום ולא מאוחר משלושה חדשים מיום שנשלחה ההצהרה;

(ב) שם הדייר המוצע, מענו ומשלח-ידו, ולענין מושכר שהוא דירה - גם מצבו המשפחתי;

(ג) סכום דמי המפתח שהדייר המוצע מוכן לתת (להלן - דמי המפתח המוצעים);

(ד) החלק בדמי המפתח שהדייר היוצא דורש לעצמו;

(ה) לענין סעיף 81 - שהדייר המוצע שוכר את בית העסק על מנת להוסיף ולנהל בו אותו עסק שהדייר ניהל בו (ולענין סעיף 81(א) - גם באותו השם המסחרי) והסכום שהדייר המוצע משלם בעד המוניטין של העסק;

(2) הצהרת הדייר המוצע, ובה פרטים אלה:

(א) שהוא מוכן לשכור את המושכר, ושהוא מוכן לקבל את ההחזקה בו מיד לאחר שהדייר היוצא פינה אותו;

(ב) הפרטים המפורטים בפיסקה (1)(ב), (ג) ו-(ה).

**תשובת בעל הבית**

86. נשלחו ההצהרות לפי סעיף 85, רשאי בעל הבית, תוך שלושים יום מיום שנשלחו ההצהרות, להשיב לדייר היוצא, בכתב שנשלח בדואר רשום, אחת התשובות האלה:

(1) שיש בדעתו להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר עד יום פלוני שלא יהא מוקדם מהיום שקבע הדייר היוצא בהצהרתו ולא מאוחר משלושה חדשים מיום שנשלחו ההצהרות, ושהוא מסכים לסכום דמי-המפתח ולחלוקתם כמפורט בהצהרות;

(2) שיש בדעתו להחזיר לעצמו את ההחזקה כאמור בפיסקה (1), אך חולק הוא על עצם זכותו של הדייר היוצא לדמי מפתח, על סכום דמי המפתח או על החלק שהדייר היוצא דורש לעצמו;

(3) שהוא מסכים להשכיר את המושכר לדייר המוצע ולסכום דמי-המפתח ולחלוקתם כמפורט בהצהרות;

(4) שהוא מסכים להשכיר את המושכר, אך חולק על הדייר המוצע או חולק על עצם זכותו של הדייר היוצא לדמי מפתח, על סכום דמי המפתח או על החלק שהדייר היוצא דורש לעצמו.

**כשבעל הבית מחזיר את המושכר ומסכים לדמי המפתח**

87. (א) השיב בעל הבית שיש בדעתו להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר, והסכים לסכום דמי המפתח ולחלוקתם כמפורט בהצהרות, חייב הדייר היוצא לפנות את המושכר לא יאוחר מהיום שקבע בעל הבית בתשובתו, ובלבד שבעל הבית שילם לדייר היוצא את חלקו בדמי המפתח המוצעים, או השלישו לזכותו.

(ב) לא שילם בעל הבית לדייר היוצא את חלקו בדמי המפתח ולא השלישו לזכותו עד היום האמור, חייב בעל הבית, לפי דרישת הדייר היוצא, לשלם לו את חלקו בדמי המפתח, או להשלישו לזכותו, לא יאוחר מחמישה-עשר יום לאחר אותו יום, ובלבד שהדייר היוצא מפנה את המושכר.

**כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק על דמי המפתח**

88. (א) השיב בעל הבית שיש בדעתו להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר, אלא שחולק הוא על זכות הדייר היוצא לדמי מפתח, על סכום דמי המפתח או על חלוקתם, יפסוק בדבר בית הדין לפי בקשת הדייר היוצא שתוגש לא יאוחר מחמישה-עשר יום מהיום שנשלחה תשובת בעל הבית.

(ב) מצא בית הדין שהדייר היוצא זכאי לדמי-מפתח, יקבע את הסכום שהדייר היוצא זכאי לו, ויחייב את בעל הבית לשלם סכום זה לדייר היוצא, או להשלישו לזכותו, תוך חמישה-עשר יום מיום מתן פסק הדין או עד היום שקבע בעל הבית בתשובתו, הכל לפי התאריך המאוחר יותר, והדייר היוצא חייב לפנות את המושכר עד אותו תאריך.

**כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע ולדמי המפתח**

89. (א) השיב בעל הבית שהוא מסכים להשכיר את המושכר לדייר המוצע ולסכום דמי המפתח ולחלוקתם כמפורט בהצהרות, רשאי הדייר המוצע, על יסוד תשובה זו, לקבל את ההחזקה במושכר לא יאוחר מהיום שקבע הדייר היוצא בהצהרתו, ובלבד שהדייר המוצע שילם לבעל הבית ולדייר היוצא את חלקם בדמי המפתח המוצעים, או השלישו לזכותם.

(ב) לא קיבל הדייר המוצע את ההחזקה במושכר עד היום האמור, חייב הדייר היוצא, לפי דרישת בעל הבית, לפנות את המושכר לא יאוחר מחמישה-עשר יום לאחר יום זה, ובלבד שבעל הבית שילם לו את חלקו בדמי המפתח המוצעים, או השלישו לזכותו.

**כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע וחולק על דמי מפתח**

90. (א) השיב בעל הבית שהוא מסכים להשכיר את המושכר לדייר המוצע, אלא שחולק הוא על זכות הדייר היוצא לדמי מפתח או על סכום דמי המפתח או על חלוקתם, יפסוק בדבר בית הדין, לפי בקשת הדייר היוצא, שתוגש לא יאוחר מחמישה-עשר יום מהיום שנשלחה תשובת בעל הבית.

(ב) מצא בית הדין שהדייר היוצא זכאי לדמי-מפתח, יקבע את סכומם ואת חלוקתם בין בעל הבית ובין הדייר היוצא ואת היום שבו רשאי הדייר המוצע לקבל את ההחזקה במושכר, ומשקבע כן, יחולו הוראות סעיף 89 כאילו בא היום הקבוע בפסק הדין במקום היום שקבע הדייר היוצא בהצהרתו.

**פסק דין פינוי נגד הדייר היוצא**

91. לא פינה הדייר היוצא את המושכר כאמור בסעיפים 87 עד 90, ישמש דבר זה עילה למתן פסק דין של פינוי מאת בית משפט נגד הדייר היוצא, ובלבד שלא יבוצע פסק הדין אלא לאחר שבעל הבית שילם לדייר היוצא את חלקו בדמי המפתח, או השלישו לזכותו.

**התיישנות**

92. תקופת ההתיישנות של תובענה לתשלום דמי מפתח או לפינוי לפי סעיפים 87 עד 91 היא שנה אחת.

**בקשת רשות**

93. נשלחו ההצהרות לפי סעיף 85 ונהג בעל הבית באחת הדרכים האמורות להלן, רשאי הדייר היוצא לבקש מבית הדין פסק דין המרשה לדייר המוצע לקבל את ההחזקה במושכר (להלן - בקשת רשות):

(1) השיב שהוא מסכים להשכיר את המושכר, בין שהוא מסכים לדמי המפתח ולחלוקתם ובין שהוא חולק עליהם, אלא שמתנגד הוא לדייר המוצע;

(2) השיב שאין הוא מסכים לעצם השכרת המושכר לאחר ולא הודיע שיש בדעתו להחזיר את ההחזקה במושכר לעצמו;

(3) השיב שיש בדעתו להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר אך לא עשה כן בתוך התקופה שקבע בתשובתו, והדייר היוצא לא תבע מבעל הבית את חלקו בדמי המפתח כאמור בסעיפים 87 ו-88;

(4) לא השיב, תוך שלושים יום מיום שנשלחו ההצהרות, אף אחת מן התשובות המנויות בסעיף 86.

**מועד הגשת הבקשה**

94. בקשת רשות תוגש לבית הדין לא יאוחר מחמישה-עשר יום מהיום שבו נשלחה לדייר היוצא תשובה מבעל הבית על התנגדותו לדייר המוצע, או לעצם השכרת המושכר, או מהיום שקבע בעל הבית להחזרת ההחזקה במושכר לעצמו, או מתום שלושים יום לאחר שנשלחו ההצהרות, הכל לפי המקרה האמור בסעיף 93.

**מתן רשות**

95. (א) ראה בית הדין שאין טעם סביר להתנגדות בעל הבית לדייר המוצע או שבעל הבית מתנה תנאים בלתי סבירים אחרים - יתן את הרשות המבוקשת ויקבע את זכות הדייר היוצא לדמי מפתח, את סכום דמי המפתח ואת חלוקתם, הכל לפי השנוי במחלוקת, ובלבד שבפסק הדין תינתן לבעל הבית רשות, תוך חמישה-עשר יום מיום פסק הדין, לשלם לדייר היוצא את חלקו בדמי המפתח, או להשלישו לזכותו, ולהחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר.

(ב) בפסק דינו יקבע בית הדין את המועד, שלא יהא מוקדם מחמישה-עשר יום ולא מאוחר משלושים יום מיום פסק הדין, בו רשאי הדייר המוצע לקבל את ההחזקה במושכר, ובלבד ששילם לבעל הבית ולדייר היוצא חלקם בדמי המפתח, או השלישו לזכותם.

**דייר שהוא גוף מואגד**

96. היה הדייר המוצע גוף מואגד והדייר היוצא אינו גוף מואגד, יהיה סירוב בעל הבית להשכיר לדייר המוצע טעם סביר להתנגדותו; ורשאי בית הדין לראות בסירוב בעל הבית טעם סביר אף במקרה שגם הדייר היוצא הוא גוף מואגד.

**מטבח או חדרי שירות משותפים לכמה דיירים**

97. (א) היו מטבח או חדרי שירות בשימוש משותף של הדייר היוצא ושל דייר אחר - בין שהדייר היוצא והדייר האחר מחזיקים בחלקים של דירה אחת ובין שהם מחזיקים בשתי דירות סמוכות - תהא לדייר המוסיף להחזיק בחלקו או בדירתו (להלן - הדייר הנשאר) זכות קדימה על פני בעל הבית ועל פני הדייר המוצע לקבל את ההחזקה במושכר המתפנה על ידי הדייר היוצא, ובלבד -

(1) שאין לבעל הבית טעם סביר להתנגד לעצם השכרת המושכר המתפנה או להשכרתו לדייר הנשאר;

(2) שהדייר הנשאר מוכן לשלם לבעל הבית ולדייר היוצא את חלקם בדמי המפתח המוצעים.

(ב) היו המטבח או חדרי השירות בשימוש משותף של הדייר היוצא ושל כמה דיירים נשארים, רשאי בית הדין להעניק את זכות הקדימה כאמור בסעיף קטן (א) לאחד הדיירים הנשארים או להעניק לכל אחד מהם זכות קדימה על חלק מסויים מהמושכר המתפנה, הכל כפי שיראה צודק בנסיבות הענין.

**דייר מוצע - דייר לפי חוק**

98. דייר מוצע, לרבות דייר נשאר, שקיבל את ההחזקה במושכר לפי חוק זה, יחולו עליו הוראות חוק זה, ויחולו עליו, בכפוף לסעיף 19(ב), תנאי השכירות כפי שהיו לאחרונה בין הדייר היוצא לבין בעל הבית או כפי ששונו על פי הסכם בין הדייר המוצע או הנשאר לבין בעל הבית או על פי חוק.

## סימן ב': תביעת פינוי ובקשת רשות

**בקשת רשות ותביעת פינוי**

99. (א) הגיש בעל הבית תביעת פינוי נגד הדייר היוצא שלושה חדשים או יותר לפני שהגיש הדייר היוצא בקשת רשות, ותביעת הפינוי היא תביעה שפסק דין של פינוי בה אינו מותנה במתן דיור חלוף לדייר היוצא, יידחה הדיון בבקשת הרשות עד לאחר מתן פסק דין בתביעת הפינוי, זולת אם החליט בית המשפט, על פי בקשת הדייר היוצא, שאין לכאורה מקום שיינתן בתביעה פסק דין של פינוי כאמור.

(ב) הגיש בעל הבית תביעת פינוי כאמור נגד הדייר היוצא פחות משלושה חדשים לפני שהגיש הדייר היוצא בקשת רשות, ידון בית הדין בבקשת הרשות על אף שלא ניתן עדיין פסק דין בתביעת הפינוי, זולת אם החליט בית המשפט, על פי בקשת בעל הבית, שיש לכאורה מקום שיינתן בתביעה פסק דין של פינוי כאמור; משהוגשה בקשת בעל הבית לבית המשפט לפי סעיף קטן זה, לא ידון בית הדין בבקשת הרשות עד לאחר החלטת בית המשפט.

**איחוד הדיון בבקשת רשות ובתביעת פינוי**

100. היתה תביעת פינוי של בעל הבית נגד הדייר היוצא תלויה ועומדת בבית המשפט בה בשעה שבקשת רשות תלויה ועומדת בבית דין, ונראה לבית הדין שבנסיבות הענין יהיה צודק שתביעת הפינוי ובקשת הרשות יידונו כאחד, רשאי הוא, על אף האמור בסעיף 99, להעביר את בקשת הרשות לבית המשפט שלפניו הוגשה התביעה, ומשהעביר כן, ידון בית המשפט בבקשה ובתביעה כאחד.

## סימן ג': הדייר היוצא אינו מציע דייר במקומו

**הצהרה של הדייר היוצא בלבד**

101. רשאי הדייר היוצא לשלוח לבעל הבית בדואר רשום, במקום שתי הצהרות כאמור בסעיף 85, הצהרה אחת בלבד בכתב, שנעשתה בדרך הקבועה בסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971, ובה פרטים אלה:

(1) שהוא מוכן לפנות את המושכר עד יום פלוני שלא יהא מוקדם משלושים יום ולא מאוחר משלושה חדשים מיום שנשלחה ההצהרה, ולהחזיר את ההחזקה במושכר לבעל הבית;

(2) סכום דמי המפתח העשוי, לדעתו, לינתן בעד המושכר;

(3) החלק בדמי מפתח שהדייר היוצא דורש לעצמו.

**תשובת בעל הבית להצהרת הדייר היוצא**

102. נשלחה הצהרה לפי סעיף 101, רשאי בעל הבית, תוך שלושים יום מיום שנשלחה ההצהרה, לשלוח לדייר היוצא, בכתב ובדואר רשום, אחת התשובות האלה:

(1) שהוא מסכים להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר עד יום פלוני שלא יהא מוקדם מהיום שקבע הדייר היוצא בהצהרתו ולא מאוחר משלושה חדשים מיום שנשלחה ההצהרה, ושהוא מסכים לסכום דמי המפתח ולחלוקתם כמפורט בהצהרה;

(2) שהוא מסכים להחזיר לעצמו את ההחזקה כאמור בפיסקה (1), אלא שחולק הוא על עצם זכותו של הדייר היוצא לדמי-מפתח, על סכום דמי-המפתח או על החלק שהדייר היוצא דורש לעצמו;

(3) שאין הוא מסכים להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר.

**הסכמת בעל הבית להחזרת המושכר**

103. השיב בעל הבית שהוא מסכים להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר כאמור בסעיף 102(1) או (2), יחולו הוראות הסעיפים 87, 88, 91 ו-92, לפי הענין ובשינויים המחוייבים.

**אי הסכמת בעל הבית להחזרת המושכר**

104. השיב בעל הבית שאין הוא מסכים להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר כאמור בסעיף 102(3), אין בכך כדי למנוע מהדייר היוצא להציע לבעל הבית דייר מוצע במשלוח שתי הצהרות כאמור בסעיף 85.

## סימן ד': אחריות אזרחית ופלילית

**הגבלת זכות החזרה**

105. הדייר היוצא והדייר המוצע אינם רשאים לחזור בהם מהצהרותיהם ובעל הבית אינו רשאי לחזור בו מתשובתו כל עוד נמשכים המשא ומתן וההליכים לפי חוק זה; אולם -

(1) הדייר המוצע רשאי לשמור לעצמו בהצהרתו את הזכות לחזור בו מהתנאים המפורטים בה כעבור תקופה מסויימת שלא תפחת משלושה חדשים מיום שנשלחה ההצהרה;

(2) אם השיב בעל הבית שיש בדעתו להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר או השיב שהוא מתנגד לדייר המוצע, רשאי הדייר המוצע לחזור בו מהסכמתו לשכור את המושכר כל עוד לא ניתן פסק דין בבקשת רשות.

**דיירים שנתנו הצהרה כוזבת**

106. דייר יוצא ודייר מוצע שמסרו הצהרה כוזבת בענין הפרטים המפורטים בסעיף 85(1)(ג) או (ה), חייבים, שניהם יחד וכל אחד לחוד, לשלם לבעל הבית את הסכום שלא שולם לו עקב ההצהרה הכוזבת, או להחזיר לו את הסכום שהוא שילם עקב זאת לדייר היוצא יותר ממה שהיה מגיע לו לפי חלקו.

**העברת מושכר ללא הסכמת בעל הבית**

107. העביר דייר לאדם אחר את ההחזקה במושכר, או סייע לאדם אחר לקבל את ההחזקה במושכר, באופן שבעל הבית רשאי לתבוע את סילוק ידו של אותו אדם מן המושכר, רשאי בעל הבית, כחלופין לתביעת סילוק יד, לתבוע מהדייר ומאותו אדם, משניהם יחד ומכל אחד לחוד, חלקו בדמי המפתח שהיו עשויים לינתן בעד המושכר.

**עונשין**

108. דייר יוצא ודייר מוצע שמסרו הצהרה כוזבת בענין הפרטים המפורטים בסעיף 85(1)(ב), (ג) או (ה), וכן דייר שהעביר החזקה או סייע לקבל החזקה כאמור בסעיף 107, ואדם שקיבל החזקה כאמור בסעיף 107, דינם - קנס עשרת אלפים לירות.

**שמירת אחריות**

109. הוראות סעיף 108 אינן באות לגרוע מן האמור בסעיפים 106 ו-107 או מאחריות פלילית לפי כל דין אחר.

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 [1]

## (סעיפים נבחרים)

## פרק א': פרשנות

**הגדרות** [תיקונים: התשמ"א (מס' 7), התשמ"ח (מס' 2), התשנ"א (מס' 3), התשנ"ד, התשנ"ה (מס' 4), התשס"ב (מס' 3), התשס"ד (מס' 3), התשס"ה (מס' 3), התשס"ז (מס' 4), התשס"ח (מס' 2), (מס' 4), (מס' 6), (מס' 7), התשס"ט (מס' 2), התשע"ד (מס' 2)]

1. בחוק זה -

"אדריכל רשוי" ו"מהנדס רשוי" - כמשמעותם לפי חוק המהנדסים והאדריכלים;

"בטיחות הטיסה" - לרבות מניעת מפגעים הנגרמים עקב הטיסה;

"בנין" - כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, בריזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות -

(1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;

(2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

---

1. ס"ח 467, התשכ"ה (12.8.1965), עמ' 307 (XIV) (התשכ"ו 2) (התש"ל 31).

תיקונים: ס"ח 488, התשכ"ז (22.12.1966), עמ' 10;
ס"ח 562, התשכ"ט (11.7.1969), עמ' 172;
ס"ח 570, התשכ"ט (25.7.1969), עמ' 223 [התשכ"ט (מס' 2)];
ס"ח 710, התשל"ג (27.7.1973), עמ' 231;
ס"ח 818, התשל"ו (7.7.1976), עמ' 233;
ס"ח 822, התשל"ו (29.7.1976), עמ' 253 [התשל"ו (מס' 2) ו-(מס' 3)];
ס"ח 873, התשל"ח (9.11.1977), עמ' 15;
ס"ח 906, התשל"ח (4.8.1978), עמ' 180 [התשל"ח (מס' 2)];
ס"ח 915, התשל"ט (16.11.1978), עמ' 14;
ס"ח 955, התש"ם (9.1.1980), עמ' 42;
ס"ח 988, התשמ"א (11.11.1980), עמ' 14;
ס"ח 993, התשמ"א (15.12.1980), עמ' 46 [התשמ"א (מס' 2)];
ס"ח 1005, התשמ"א (12.2.1981), עמ' 112-107 [התשמ"א (מס' 3) עד (מס' 6)];
ס"ח 1018, התשמ"א (8.4.1981), עמ' 184 [התשמ"א (מס' 7)] (תחילת החוק ביום 1.7.1981. ראה הוראות מעבר בעמוד 20561 להלן).
ס"ח 1060, התשמ"ב (22.8.1982), עמ' 229;
ס"ח 1071, התשמ"ג (4.1.1983), עמ' 25;
ס"ח 1118, התשמ"ד (7.6.1984), עמ' 146;
ס"ח 1172, התשמ"ו (12.3.1986), עמ' 129 ו-130;
ס"ח 1176, התשמ"ו (16.4.1986), עמ' 150 [התשמ"ו (מס' 2)];
ס"ח 1233, התשמ"ח (1988.1.1988), עמ' 20;
ס"ח 1259, התשמ"ח (27.7.1988), עמ' 144 [התשמ"ח (מס' 2)] (ראה הוראות תחילה בחוק המתקן, וכן בס"ח 1275, התשמ"ט, עמ' 56);
ס"ח 1266, התשמ"ט (8.2.1989), עמ' 7 (ראה הוראות תחילה בחוק המתקן);
ס"ח 1275, התשמ"ט (30.5.1989), עמ' 56 [תיקון התשמ"ט (מס' 2)];
ס"ח 1313, התש"ן (4.4.1990), עמ' 123;
ס"ח 1323, התש"ן (20.7.1990), עמ' 168 [התש"ן (מס' 2)];
ס"ח 1359, התשנ"א (21.6.1991), עמ' 164;
ס"ח 1366, התשנ"א (31.7.1991), עמ' 213 [התשנ"א (מס' 2)];
ס"ח 1368, התשנ"א (22.8.1991), עמ' 220 [התשנ"א (מס' 3)];
ס"ח 1370, התשנ"ב (31.10.1991), עמ' 7;
ס"ח 1391, התשנ"ב (25.3.1992), עמ' 159 [התשנ"ב (מס' 2)];
ס"ח 1406, התשנ"ג (7.1.1993), עמ' 21;
ס"ח 1456, התשנ"ד (22.3.1994), עמ' 98;
ס"ח 1459, התשנ"ד (24.3.1994), עמ' 123 [התשנ"ד (מס' 2)];
ס"ח 1471, התשנ"ד (8.7.1994), עמ' 242 [התשנ"ד (מס' 3)];
ס"ח 1496, התשנ"ה (28.12.1994), עמ' 55 (ת"ט בס"ח 1625, התשנ"ז, עמ' 167);
ס"ח 1505, התשנ"ה (15.2.1995), עמ' 128 [התשנ"ה (מס' 2)];

"בנין חורג" - בנין שלא נתקיימה בו הוראה מהוראותיה של תכנית או של תקנה אחרת לפי חוק זה החלות עליו, בין שניתנו לסוג מיוחד של בנינים ובין שהן חלות עליו בהיותו נמצא באזור או בשטח מיוחד, או שלא נתקיימה בו הוראה של היתר שניתן לבנייתו על-פי כל חוק הדן בתכנון ובבניה;

"בעל" - לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"בקר" - כמשמעותו בסימן ב' לפרק ה'3;

"בקר מורשה" - בקר שקיבל הרשאה להיות בקר מורשה לעניין חיקוק מסוים לפי סעיף 158כב;

"בקרת ביצוע" - בדיקה מדגמית ובקרה תהליכית בדבר ביצוע עבודות בהתאם להיתר ובהתאם לתכן הבנייה, תוך ביצוע הערכת סיכונים, לרבות בקרה בידי בקר מורשה לפי סעיף 158כג(ז), והכול בנושאים ובעניינים שקבע שר הפנים ולפי הוראות שקבע;

"בקרת תכן" - בדיקה מדגמית ובקרה תהליכית בדבר התאמתה של בקשה להיתר לתכן הבנייה, תוך ביצוע הערכת סיכונים, לרבות בקרה בידי בקר מורשה לפי סעיף 158כג(ז), והכול בנושאים ובעניינים שקבע שר הפנים ולפי הוראות שקבע;

"גורם מאשר" - מי שאישורו או ההתייעצות עמו הם תנאי למתן היתר או לביצוע עבודות לפי היתר, לפי חוק זה או לפי חוק אחר, ושאינו מוסד תכנון;

"דרך" - תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך;

"היתר" - לרבות הרשאה;

"הנדסאי" - הנדסאי רשום כהגדרתו בחוק ההנדסאים והטכנאים, הרשום כהנדסאי בניין או כהנדסאי אדריכלות;

"הקלה" - הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטיה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג;

"ועדה מקומית עצמאית" - ועדה מקומית שהוסמכה לוועדה מקומית עצמאית לפי סעיף 31א;

"ועדה מקומית עצמאית מיוחדת" - ועדה מקומית עצמאית שהוסמכה לוועדה מקומית עצמאית מיוחדת לפי סעיף 31א;

"חברה ממשלתית" - כהגדרתה בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, לרבות חברת בת ממשלתית כהגדרתה בחוק האמור;

"חוק גנים לאומיים" - חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998;

"חוק ההנדסאים והטכנאים" - חוק ההנדסאים והטכנאים המוסמכים, התשע"ג-2012;

---

ס"ח 1529, התשנ"ה (30.6.1995), עמ' 338 [התשנ"ה (מס' 3)];
ס"ח 1544, התשנ"ה (24.8.1995), עמ' 450 [התשנ"ה (מס' 4)] (ראה סעיף 142 לחוק המתקן (להלן בעמ' 20563) בדבר הסעיפים שתחולתם מיום 1.9.1995 ואלה שתחולתם מיום 1.1.1996, ובסעיפים 143 ו-144 לחוק המתקן בדבר חובת התקנת תקנות והוראות מעבר) (ת"ט בס"ח 1625, התשנ"ז, עמ' 167);
ס"ח 1567, התשנ"ו (29.2.1996), עמ' 110 (ת"ט בס"ח התשנ"ו, עמ' 387);
ס"ח 1645, התשנ"ח (15.1.1998), עמ' 91;
ס"ח 1678, התשנ"ח (29.7.1998), עמ' 290 [התשנ"ח (מס' 2)];
ס"ח 1704, התשנ"ט (15.2.1999), עמ' 93;
ס"ח 1724, התש"ס (10.1.2000), עמ' 72. הצ"ח 2824, התש"ס, עמ' 68;
ס"ח 1739, התש"ס (11.6.2000), עמ' 192 [התש"ס (מס' 2)]. הצ"ח 2821, התש"ס, עמ' 2;
ס"ח 1743, התש"ס (29.6.2000), עמ' 219 [התש"ס (מס' 3)]. הצ"ח 2869, התש"ס, עמ' 362;
ס"ח 1751, התש"ס (13.8.2000), עמ' 277 [התש"ס (מס' 4)]. הצ"ח 2892, התש"ס, עמ' 464;
ס"ח 1761, התשס"א (14.12.2000), עמ' 44. הצ"ח 2917, התש"ס, עמ' 726;
ס"ח 1786, התשס"א (4.4.2001), עמ' 238 [התשס"א (מס' 2)]. הצ"ח 2990, התשס"א, עמ' 582 (שני תיקונים);
ס"ח 1805, התשס"א (7.8.2001), עמ' 519 [התשס"א (מס' 3)]. הצ"ח 2957, התשס"א, עמ' 365;
ס"ח 1807, התשס"א (9.8.2001), עמ' 560 [התשס"א (מס' 4)]. הצ"ח 2945, התשס"א, עמ' 184;
ס"ח 1820, התשס"ב (3.1.2002), עמ' 83. הצ"ח 3011, התשס"א, עמ' 676;
ס"ח 1829, התשס"ב (12.2.2002), עמ' 132 [התשס"ב (מס' 2)]. הצ"ח 3059, התשס"ב, עמ' 180;
ס"ח 1831, התשס"ב (17.2.2002), עמ' 157 [התשס"ב (מס' 3)]. הצ"ח 3043, התשס"ב, עמ' 16, הצ"ח 3065, התשס"ב, עמ' 205, הצ"ח 3072, התשס"ב, עמ' 224;
ס"ח 1836, התשס"ב (21.3.2002), עמ' 206 [התשס"ב (מס' 4)]. הצ"ח 3082, התשס"ב, עמ' 288;
ס"ח 1849, התשס"ב (13.6.2002), עמ' 427 [התשס"ב (מס' 5)]. הצ"ח 3097, התשס"ב, עמ' 399;
ס"ח 1859, התשס"ב (24.7.2002), עמ' 490 [התשס"ב (מס' 6)]. הצ"ח 3057, התשס"ב, עמ' 166;
ס"ח 1873, התשס"ג (19.11.2002), עמ' 56. הצ"ח 3162, התשס"ב, עמ' 850;
ס"ח 1879, התשס"ג (25.11.2002), עמ' 118 [התשס"ג (מס' 2)]. הצ"ח 3168, התשס"ב, עמ' 874. ת"ט בס"ח 1883, התשס"ג, עמ' 208;
ס"ח 1882, התשס"ג (29.12.2002), עמ' 192 [התשס"ג (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 4, התשס"ג, עמ' 18;
ס"ח 1892, התשס"ג (1.6.2003), עמ' 496 [התשס"ג (מס' 4)]. הצ"ח - ממשלה 25, התשס"ג, עמ' 262;
ס"ח 1920, התשס"ד (18.1.2004), עמ' 70. הצ"ח - ממשלה 64, התשס"ד, עמ' 52;
ס"ח 1955, התשס"ד (10.8.2004), עמ' 503 [התשס"ד (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 109, התשס"ד, עמ' 511;
ס"ח 1958, התשס"ד (15.8.2004), עמ' 546 [התשס"ד (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 51, התשס"ג, עמ' 604;
ס"ח 1976, התשס"ה (26.1.2005), עמ' 105. הצ"ח - ממשלה 64, התשס"ד, עמ' 77;
ס"ח 1994, התשס"ה (3.4.2005), עמ' 276 [התשס"ה (מס' 2)]. הצ"ח - כנסת 64, התשס"ה, עמ' 72;
ס"ח 1995, התשס"ה (7.4.2005), עמ' 323 [התשס"ה (מס' 3)]. הצ"ח 2951, התשס"א, עמ' 326;
ס"ח 2011, התשס"ה (5.7.2005), עמ' 660 [התשס"ה (מס' 4)]. הצ"ח - כנסת 68, התשס"ה, עמ' 99;
ס"ח 2020, התשס"ה (8.8.2005), עמ' 747 [התשס"ה (מס' 5)]. הצ"ח - ממשלה 77, התשס"ד, עמ' 298;
ס"ח 2046, התשס"ו (1.1.2006), עמ' 166. הצ"ח - ממשלה 184, התשס"ה, עמ' 894;

"חוק חופש המידע" - חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998;

"חוק המהנדסים והאדריכלים" - חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958;

"חוק משק הגז הטבעי" - חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002;

"חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות" - חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998;

"חוק שמאי מקרקעין" - חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001;

"יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין" - מי שמונה לפי סעיף 2(ג) לחוק שמאי מקרקעין;

"ימי עבודה" - למעט שבת ומועד ממועדי ישראל המפורטים בסעיף 18א(א) לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948, וערביהם, ולמעט ימי חול המועד וימי שבתון שנקבעו בחיקוק; שר הפנים רשאי לקבוע ימים נוספים שלא ייחשבו ימי עבודה לעניין זה, בין דרך כלל ובין לעניין סוגים של מוסדות תכנון או מוסד תכנון מסוים;

"מבנה דרך" - מחלף, גשר או מנהרה לרבות חפיר או סוללה המצויים בתחילתו או בסופו של אחד מאלה וכן תחנה לתחבורה ציבורית, וכל בניין אחר הדרוש במישרין לצורך הקמתה של דרך או השימוש בה שקבע שר הפנים לאחר התייעצות עם שר התחבורה והבטיחות בדרכים (בחוק זה - שר התחבורה);

"מגרש" - יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו;

"מהנדס הועדה" - מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה;

"מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה" ו"מורשה לנגישות השירות" - כמשמעותם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות;

"מוסד תכנון" - כל רשות שיש לה סמכות בענין תכניות או היתרים למעט מכון בקרה;

"מסילת בריזל" - כמשמעותה בסעיף 2 רישה ופסקאות (1) ו-(2) לפקודת מסילות הבריזל [נוסח חדש], התשל"ב-1972, וכן מיתקנים לצורך מסילת בריזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה;

"מיתקני דרך" - כל אחד ממיתקנים אלה שבתוואי הדרך: אבן שפה, גדר, מחסום, מעקה, עמוד תאורה, רמזור, תחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם, תחנת המתנה לרכב, ספסל רחוב, מיתקן איסוף אשפה, עמדת קריאה לעזרה, תמרור, חניה במפלס הקרקע, מיתקני איתות, בקרה, ניטור ומדידה הנדרשים להפעלת הדרך, מיתקן טעינה לרכב חשמלי, מיתקני חשמול וטעינה בחשמל לרכבת, וכן כל מיתקן הנדרש במישרין לצורך הפעלה של דרך והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה;

---

ס"ח 2057, התשס"ו (15.6.2006), עמ' 325 ר-359 [התשס"ו (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 236, התשס"ו, עמ' 298;

ס"ח 2077, התשס"ז (11.1.2007), עמ' 82. הצ"ח - ממשלה 260, התשס"ז, עמ' 16;

ס"ח 2089, התשס"ז (27.3.2007), עמ' 155 [התשס"ז (מס' 2)]. הצ"ח - כנסת 109, התשס"ו, עמ' 114;

ס"ח 2105, התשס"ז (26.7.2007), עמ' 412 [התשס"ז (מס' 3)]. הצ"ח - כנסת 151, התשס"ז, עמ' 180;

ס"ח 2113, התשס"ח (15.10.2007), עמ' 8. הצ"ח - כנסת 136, התשס"ז, עמ' 90;

ס"ח 2114, התשס"ח (24.10.2007), עמ' 17 [התשס"ח (מס' 2)]. הצ"ח - כנסת 146, התשס"ז, עמ' 154;

ס"ח 2120, התשס"ח (29.11.2007), עמ' 62 [התשס"ח (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 327, התשס"ז, עמ' 904 (הוראת שעה ל-3 שנים. ראו בדינים, כרך 43, עמ' 20564ג);

ס"ח 2133, התשס"ח (10.2.2008), עמ' 196 [התשס"ח (מס' 4)]. הצ"ח - ממשלה 335, התשס"ח, עמ' 16 ועמ' 147;

ס"ח 2145, התשס"ח (3.4.2008), עמ' 411 [התשס"ח (מס' 5)]. הצ"ח - כנסת 201, התשס"ח, עמ' 147;

ס"ח 2148, התשס"ח (10.4.2008), עמ' 462 [התשס"ח (מס' 6)]. הצ"ח - ממשלה 335, התשס"ח, עמ' 16 ועמ' 92.

ס"ח 2165, התשס"ח (10.7.2008), עמ' 632 [התשס"ח (מס' 7)]. הצ"ח - ממשלה 369, התשס"ח, עמ' 416;

ס"ח 2174, התשס"ח (31.7.2008), עמ' 784 [התשס"ח (מס' 7א)]. הצ"ח - כנסת 111, התשס"א, עמ' 126 והצ"ח - כנסת 210, התשס"ח, עמ' 209;

ס"ח 2175, התשס"ח (5.8.2008), עמ' 798 [התשס"ח (מס' 8)]. הצ"ח - כנסת 233, התשס"ח, 323;

ס"ח 2179, התשס"ח (7.8.2008), עמ' 840 [התשס"ח (מס' 9)]. הצ"ח - ממשלה 378, התשס"ח, עמ' 512;

ס"ח 2190, התשס"ט (16.11.2008), עמ' 82 (שני תיקונים). הצ"ח - כנסת 232, התשס"ח, עמ' 314 (התיקון הראשון) והצ"ח - כנסת 261, התשס"ט, עמ' 34 (התיקון השני);

ס"ח 2203, התשס"ט (23.7.2009), עמ' 216 [התשס"ט (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348;

ס"ח 2209, התשס"ט (10.8.2009), עמ' 330 [התשס"ט (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348 ועמ' 514;

ס"ח 2212, התש"ע (22.10.2009), עמ' 232. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348 ועמ' 596 [תיקון לתיקון התשס"ו (מס' 2)];

ס"ח 2228, התש"ע (15.2.2010), עמ' 366 [התש"ע (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 237, התשס"ו, עמ' 414;

ס"ח 2233, התש"ע (16.3.2010), עמ' 415 [התש"ע (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348 ו-589;

ס"ח 2236, התש"ע (23.3.2010), עמ' 450 [התש"ע (מס' 4)]. הצ"ח - כנסת 305, התש"ע, עמ' 100;

ס"ח 2245, התש"ע (30.6.2010), עמ' 555 [התש"ע (מס' 5)]. הצ"ח - כנסת 316, התש"ע, עמ' 150;

ס"ח 2271, התשע"א (6.1.2011), עמ' 186. הצ"ח - ממשלה 541, התשע"א, עמ' 6 (ת"ט בס"ח 2320, התשע"ב, עמ' 19);

ס"ח 2285, התשע"א (28.3.2011), עמ' 669 [התשע"א (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 564, התשע"א, עמ' 464;

ס"ח 2364, התשע"ב (20.6.2012), עמ' 458. הצ"ח - כנסת 459, התשע"ב, עמ' 165;

ס"ח 2369, התשע"ב (17.7.2012), עמ' 511 [התשע"ב (מס' 2)]. הצ"ח - כנסת 452, התשע"ב, עמ' 135;

ס"ח 2381, התשע"ב (8.8.2012), עמ' 741 [התשע"ב (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 672, התשע"ב, עמ' 600 (תיקון עקיף במסגרת חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה, התשע"ב-2012);

ס"ח 2424, התשע"ד (26.12.2013), עמ' 207. הצ"ח - ממשלה 771, התשע"ג, עמ' 948`

ס"ח 2450, התשע"ד (7.4.2014), עמ' 474 [התשע"ד (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 793, התשע"ג, עמ' 1194;

ס"ח 2464, התשע"ד (6.8.2014), עמ' 667 [התשע"ד (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 877, התשע"ד, עמ' 840.

"מיתקני תקשורת" - תחנת שידור, כהגדרתה בחוק הרשות השניה לטלוויזיה ורדיו, התש"ן-1990, המשמשת או המיועדת לשמש לצורכי שידורי טלוויזיה בשיטה הספרתית;

"מיתקני תשתית" - קווי תשתית ומיתקני חיבור כהגדרתם בסעיף 274ב(ג) לפקודת העיריות, וכן כבלי תקשורת, מיתקנים להולכת גז וצינורות להולכת חומרים מסוכנים כמשמעותם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993;

"מכון בקרה" - גוף שניתן לו רישיון לפי סעיף 158טו;

"מקרקעי ישראל" - כמשמעותם בחוק־יסוד: מקרקעי ישראל;

"מרחב מוגן" - מקלט כהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, במתכונת מרחב הבנוי בתוך מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו מפני התקפה והמתוכנן בהתאם להוראות לפי החוק האמור;

"סביבה חופית" - כהגדרתה בחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004;

"קרוב", לאדם פלוני -

(1) בן זוג;

(2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן זוג ובני זוגם של כל אחד מאלה, או אדם אחר הסמוך על שולחנו של אותו אדם פלוני;

(3) אח או אחות ובני זוגם;

(4) תאגיד שהוא מנהלו או נושא משרה בו, או שחלקו בהון המניות, בזכות לקבל רווחים, בזכות למנות מנהל או בזכות ההצבעה, עולה על 5%;

"רשות מקומית" - עיריה או מועצה מקומית;

"רשות עירונית" - רשות מקומית למעט מועצה אזורית;

"שטח כולל המותר לבניה" - סך כל השטח המותר לבניה, הכולל הן שטחים למטרות עיקריות והן שטחים למטרות שירות;

"שימוש חורג", בקרקע או בבנין - השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם, הן במיוחד והן מהיותם באזור או בשטח מיוחד, לפי כל תכנית או תקנה אחרת שלפי חוק זה החלות על הקרקע או הבנין או לפי היתר על פי כל חוק הדן בתכנון ובבניה;

"תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם" - תחנה המיועדת רק לאיסוף נוסעים או להורדתם מרכב או מרכבת, ובכלל זה ספסל, מצללה, עמדת בידוק, עמדת כרטוס וכל מיתקן אחר הנדרש במישרין להפעלת תחנה כאמור שקבע שר הפנים לאחר התייעצות עם שר התחבורה;

"תחנה לתחבורה ציבורית" - תחנה לנוסעים בתחבורה ציבורית שאינה מיועדת רק לאיסוף נוסעים או להורדתם מרכב או מרכבת, לרבות מיתקנים המיועדים למתן שירותים נלווים הנדרשים במישרין להפעלת התחנה ולמתן שירותים בסיסיים לרווחת הנוסעים בה;

"תכן הבנייה" - הוראות לפי חיקוק שעניינן יציבות ובטיחות הבניין ובטיחות המשתמש וכן תנאים לפי חיקוק אשר צריכים להתקיים בבניין;

"תכנית" - תכנית מהתכניות שלפי פרק ג, לרבות שינוי תכנית, התלייתה או ביטולה;

"תכנית דרך" - תכנית לדרך הכלולה בתכנית מיתאר ארצית לדרכים או בתכנית מיתאר ארצית למסילות ברזל, או שהיא תכנית הנגזרת מתכנית מיתאר ארצית לדרכים, או שהיא תכנית לדרך המהווה עורק תחבורה ראשי שהועדה המקומית הנוגעת בדבר, בהסכמת הועדה המחוזית, החליטה כי יראו אותה כתכנית דרך לענין חוק זה, או ששר התחבורה החליט, לאחר התייעצות עם שר הפנים ועם הועדה המקומית הנוגעת בדבר, כי יראו אותה כתכנית דרך לענין חוק זה. לעניין הגדרה זו, "דרך" - לרבות מתחם תפעולי הנדרש לטיפול במסילת ברזל ובציוד הנדרש להפעלתה של רכבת;

"תכנית בסמכות ועדה מקומית" - תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, כאמור בסעיף 62א;

"תכנית בסמכות ועדה מחוזית" - תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאינה תכנית בסמכות ועדה מקומית;

"תסקיר השפעה על הסביבה" או "תסקיר" - מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת לבין הסביבה שבה היא מיועדת להתבצע, לרבות הערכות לגבי השפעות צפויות או חזויות של התכנית על אותה סביבה ופירוט האמצעים הדרושים למניעה או לצמצום השפעות שליליות, כפי שייקבע בתקנות;

"תשתיות לאומיות" - מיתקני תשתית, נמל תעופה, נמל, מעגן, מיתקן להתפלת מים, מיתקני מים וביוב לרבות מאגרים, אתרי סילוק וטיפול בפסולת, מיתקני תקשורת, תחנת כוח, מיתקן אחסון גז ודלק, דרך, מיתקני גז ומיתקני גט"ן כהגדרתם בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי, אתרי כרייה וחציבה, וחניון לעידוד השימוש בתחבורה הציבורית.

**פרסום בעתון** [תיקונים: התשמ"ח (מס' 2), התשנ"ה (מס' 4), התשס"ח (מס' 8)]

1א. (א) "פרסום בעתון" לעניין חוק זה:

(1) פרסום בשני עתונים יומיים בשפה העברית, שלפחות אחד מהם הוא עתון נפוץ כאמור בסעיף קטן (ב), ובמקום שבו מופיע עתון מקומי לפחות אחת לשבוע - פרסום נוסף בעתון המקומי;

(2) במרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסיה הדוברת ערבית מהווה לפחות עשרה אחוזים מכלל האוכלוסיה, פרסום אחד בעתון המתפרסם בשפה הערבית, אחד בעתון נפוץ בעברית ואחד בעתון מקומי כאמור;

(3) במרחב תכנון מקומי שבו, לדעת יושב ראש הועדה המחוזית, קיים שיעור ניכר של ציבור שאינו קורא אף אחד משלושת העתונים הנפוצים כמשמעותם בסעיף קטן (ב), פרסום אחד בעתון מתוך רשימה שיקבע שר הפנים לאותו מרחב תכנון מקומי, אחד בעתון נפוץ בעברית ואחד בעתון מקומי כאמור.

(ב) לעניין זה יפרסם שר הפנים ברשומות, מדי שנה, לאחר התייעצות עם האיגוד המייצג את רוב המפרסמים במדינה, רשימה של שלושת העתונים היומיים הנפוצים ביותר במדינה בשפה העברית; פרסום באחד מהם ייחשב כפרסום בעתון נפוץ.

(ג) הפרסום ייעשה במדור מיוחד בעתון, שיובלט במסגרת מתאימה, וישא את הכותרת "הודעות בענייני תכנון ובניה".

(ד) בכל פרסום בעיתון תצוין הפניה לאתרי אינטרנט כאמור בסעיף 1ב הכוללת את שמות המתחם של האתרים.

**חובת פרסום הודעות באינטרנט** [תיקון התשס"ח (מס' 8)]

1ב. (א) נקבעה חובת פרסום בעיתון לפי חוק זה, תחול חובת הפרסום גם באתר אינטרנט במדור מיוחד, שישא את הכותרת "הודעות בענייני תכנון ובניה", כמפורט להלן:

(1) הודעות מטעם ועדה מקומית או רשות רישוי מקומית - באתר האינטרנט של הוועדה המקומית או באתר האינטרנט של רשות מקומית הנוגעת בדבר;

(2) הודעות מטעם מוסד תכנון אחר - באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(ב)[1] פורסמה הודעה כאמור בסעיף קטן (א)(1), למעט הודעה לפי סעיף 149, תועבר על ידי הוועדה המקומית למשרד הפנים; הועברה הודעה כאמור יפרסמה משרד הפנים גם באתר האינטרנט שלו; לעניין זה יראו הפנייה באתר האינטרנט של משרד הפנים להודעה כפי שפורסמה באתר האינטרנט כאמור בסעיף קטן (א)(1), כפרסום באתר האינטרנט של משרד הפנים לפי סעיף קטן זה.

(ג) לעניין שפת הפרסום לפי סעיפים קטנים (א) ו־(ב), יחולו הוראות סעיף 1א(א), בשינויים המחויבים.

**אתר אינטרנט** [תיקון התשס"ח (מס' 8)]

1ג. (א) אתר אינטרנט שבו יש לפרסם תכניות, הודעות או מסמכים אחרים לפי חוק זה יהיה נגיש לכלל הציבור ללא תשלום והפרסום בו ייעשה באופן שיבטיח את זמינותו, שמירתו, יכולת אחזור המידע באתר והפקת פלט ממנו.

(ב) המועד לפרסומם באתר אינטרנט של תכנית, הודעה או מסמך שיש לפרסמם לפי חוק זה יהיה עם מועד פרסומם הראשון בעיתון או עם הפרסום הראשון לגביהם לפי חוק זה, לפי העניין, והם לא יוסרו מהאתר, ואולם הודעה לפי סעיף 149 לעניין שימוש חורג ניתן להסיר בתום תקופת תוקפו של השימוש החורג נושא ההודעה; מועד הפרסום באתר האינטרנט לא ישפיע על מניינן של תקופות לפי חוק זה הנמנות ממועד הפרסום.

(ג) שר הפנים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות בעניינים אלה:

(1) מבנה ומאפיינים אחרים של אתר אינטרנט, לרבות אמצעים טכנולוגיים שישמשו בהפעלתו ואבטחת המידע בו;

(2) צורת תכניות, הודעות או מסמכים המתפרסמים באתר אינטרנט ופרטים נוספים הנוגעים לאופן פרסומם;

(3) מסמכים נוספים שיש לפרסמם באתר אינטרנט;

(4) תכניות, הודעות או מסמכים, או חלקים מהם, שאין חובה לפרסמם באתר אינטרנט לצמיתות או שאין חובה לפרסמם כלל, לרבות בשל חשש לפגיעה בפרטיותו של אדם או בזכויות אחרות;

(5) פטור לוועדה מקומית מסוימת או לסוגים של ועדות מקומיות מחובת הפרסום באתר אינטרנט, לפרק זמן שלא יעלה על שנה.

## פרק ב': מוסדות תכנון

### סימן א': המועצה הארצית

**מועצה ארצית** [תיקונים: התשל"ו (מס' 3), התשנ"ה (מס' 4), התשנ"ח, התשס"ב (מס' 6), התשס"ו (מס' 2)]

2. (א) תקום מועצה ארצית לתכנון ולבניה (להלן - המועצה הארצית) לייעץ לממשלה בכל הנוגע לקו הכללי בביצוע חוק זה, לרבות עניני חקיקה, ולמלא את יתר התפקידים המוטלים עליה בחוק זה ובכל דין אחר.

1. תחילת תוקפו של ס"ק 1ב(ב) ביום 1.1.2010.

(ב) וזה הרכב המועצה הארצית:

(1) שר הפנים או נציגו, והוא יהיה יושב-ראש;

(2) אחד-עשר חברי הממשלה, שתחליט עליהם הממשלה מזמן לזמן, או נציגיהם;

(3) מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים או נציגו מבין עובדי מינהל התכנון, והוא יהיה ממלא מקום היושב ראש;

(4) בעל הכשרה מקצועית בעניני שיכון ובניה שימנהו שר השיכון;

(5) נציג רשות הגנים הלאומיים ושמורות הטבע;

(6) ראשי העיריות ירושלים, תל-אביב-יפו וחיפה;

(7) ראשי שתי עיריות אחרות, ראשי שלוש מועצות מקומיות שאינן מועצות אזוריות וראשי שתי מועצות אזוריות; שר הפנים יקבע לענין זה את העיריות, המועצות המקומיות והמועצות האזוריות, ובלבד שאחת מהן בגליל ואחת בנגב; בפסקה זו, "הגליל" - כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, ו"הנגב" - כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991;

(8) חבר אחד שימנה שר הפנים מתוך הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958;

(9) נציגה אחת של ארגון נשים, והיא תתמנה על-ידי שר הפנים בהמלצת ארגון ארצי של ארגוני נשים שהוא לדעת השר יציג ונוגע בדבר;

(10) נציג הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל;

(11) נציג המוסדות המיישבים שימנהו שר הפנים לפי המלצות הסוכנות היהודית לארץ-ישראל;

(12) בעל הכשרה מקצועית בסוציולוגיה שיתמנה על-ידי שר הפנים;

(13) נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה, שימנהו שר הפנים מתוך רשימת מועמדים שהארגון האמור יגיש לו;

(14) נציג הדור הצעיר, שימנהו שר הפנים בהתייעצות עם הגופים שלדעתו נוגעים בדבר.

(ג) במקומו של ראש רשות מקומית כחבר המועצה הארצית יכול לבוא אחד מסגניו שימנה לכך.

(ד) תקופת כהונתה של המועצה הארצית תהא חמש שנים;

(ה) חבר המועצה יכול לשוב ולהתמנות כחבר במועצה לתקופות כהונה נוספות.

**פרסום ברשומות**

3. מינוי חבר המועצה הארצית יפורסם ברשומות.

**מילוי מקומו של חבר מועצה שנעדר**

4. חבר המועצה שנבצר ממנו למלא את תפקידו תקופה מסויימת משום שהוא נעדר או נטול יכולת לפעול מחמת מחלה או מחמת סיבה אחרת, רשאי מי שמינה אותו למנות במקומו אדם אחר לאותה תקופה, ובלבד שממלא המקום יתמנה בדרך ובתנאים שנתמנה חבר המועצה שקדם לו.

**מזכיר המועצה הארצית ויועציה**

5. (א) שר הפנים ימנה מזכיר למועצה הארצית.

(ב) המועצה הארצית רשאית למנות לה יועצים מקצועיים.

**ועדות משנה** [תיקון התשע"ד (מס' 2)]

6. (א) המועצה הארצית רשאית -

(1) למנות מבין חבריה ועדות קבועות וועדות לענינים מסויימים ולקבוע להן את סמכויותיהן ותפקידיהן (בסעיף זה - ועדות משנה);

(2) למנות לועדות כאמור יועצים מקצועיים;

(3) לאצול לועדות כאמור מסמכויותיה, למעט כל סמכות בדבר תכנית מיתאר ארצית ובדבר הייעוץ בעניני החקיקה בשטח התכנון והבניה.

(ב) היה חבר ועדה שנאצלה לה סמכות לפי סעיף זה חולק על החלטת הועדה, תעביר הועדה את ההחלטה, על-פי דרישתו, להכרעתה הסופית של המועצה.

(ג) המועצה הארצית תבחר, מבין חבריה, ועדת משנה אחת לפחות, שתדון ותחליט בערר על החלטת ועדה מחוזית כאמור בסעיף 12(ה); דין החלטת ועדת משנה שהוקמה לפי סעיף קטן זה כדין החלטת המועצה הארצית, והוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו.

(ד) (1) המועצה הארצית תבחר, מבין חבריה, ועדת משנה אחת לפחות, שתדון ותחליט בתכניות שהועברו לה לפי סעיף 109א(ב)(2); ועדת משנה כאמור תהיה בת תשעה חברים, ובהם -

(א) שני חברים לפחות מבין החברים המנויים בפסקאות (6) ו־(7) של סעיף 2(ב);

(ב) חבר אחד לפחות מבין החברים המנויים בפסקאות (8) עד (14) של סעיף 2(ב).

(2) בדיון בתכנית הנוגעת לשטחים שהוראות סעיף 62א(ו) חלות עליהם, תכלול ועדת המשנה את נציג שר הביטחון במועצה הארצית.

(3) דין החלטת ועדת משנה שהוקמה לפי סעיף קטן זה כדין החלטת המועצה הארצית, והוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו.

[תיקון התשס"ב (מס' 3)]

## סימן ב': ועדה מחוזית

**ועדה מחוזית** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 4), התשס"ג (מס' 2), התשס"ט (מס' 3)]

7. (א) לכל מחוז תהיה ועדה מחוזית לתכנון ולבניה (להלן - ועדה מחוזית), וזה הרכבה:

(1) הממונה על המחוז, ובהעדרו - נציג אחר של שר הפנים, והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג השר לאיכות הסביבה;

(3) נציג שר הבטחון;

(4) נציג שר הבינוי והשיכון;

(5) נציג שר הבריאות;

(6) נציג שר החקלאות;

(7) נציג שר המשפטים;

(8) נציג שר התחבורה;

(9) נציג שר התיירות;

(10) נציג רשות מקרקעי ישראל;

(11) מתכנן המחוז כאמור בסעיף 8(א);

(12) חמישה חברים שימנה שר הפנים על פי המלצות של הרשויות המקומיות שבאותו מחוז (להלן - נציגי הרשויות המקומיות);

(13) חבר אחד שימנה שר הפנים והוא - אדריכל או מהנדס הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים או בעל תואר אקדמי בתחום תכנון ערים ואזורים, ובלבד שיתקיימו בכל אחד מהם שניים אלה:

(א) הוא בקי בענייני תכנון ובניה;

(ב) הוא אינו עובד המדינה או עובד ועדה מקומית או רשות מקומית שבאותו מחוז;

חבר כאמור ימונה על פי המלצת הארגון המייצג את מרב בעלי הכישורים האמורים, כפי שיקבע שר הפנים בהודעה ברשומות;

(14) נציג של הגופים הציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה, שימנה שר הפנים בהתייעצות עם השר לאיכות הסביבה, מתוך רשימת מועמדים שיגישו לו גופים אלה; לענין זה, "הגופים שענינם בשמירת איכות הסביבה" - הגופים המפורטים בתוספת לחוק ייצוג גופים ציבוריים שענינם בשמירת איכות הסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ג-2002.

(ב) הרשויות המקומיות שבמחוז יגישו, תוך שלושים ימים מיום שנדרשו לכך על ידי שר הפנים או מי מטעמו, את המלצותיהן כאמור בסעיף קטן (א)(12); לא עשו כן, רשאי השר למנות את חמשת החברים ללא המלצה.

(ג) חברותם של נציגי השרים כאמור בפסקאות (2), (4), (5) ו-(8) של סעיף קטן (א) בועדה המחוזית, או של ממלאי מקומם (להלן - הנציגים הקבועים), תהיה עיסוקם הבלעדי, זולת אם אישר שר הפנים לשר הממנה, להטיל עליהם תפקיד נוסף.

**מתכנן מחוז, מזכיר ועדה מחוזית ויועצים** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

8. (א) (1) שר הפנים ימנה לכל ועדה מחוזית מתכנן מחוז ומזכיר; מתכנן המחוז יכול שימונה מקרב עובדי המדינה או שלא מקרב עובדי המדינה;

(2) מינוי מתכנן מחוז שלא מקרב עובדי המדינה, יהיה לפי הוראות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, ומשמונה יחולו עליו הדינים החלים על עובד ציבור.

(ב) ועדה מחוזית רשאית להתייעץ בענין מסוים עם יועץ מקצועי שתקבע וכן רשאית היא למנות לה יועץ מקצועי של קבע לרבות יועץ משפטי.

**תקופת כהונה** [תיקון התשנ"ה (מס' 2)]

9. (א) תקופת כהונתה של ועדה מחוזית תהיה חמש שנים; אך אם לא נכנסה לתפקידה ועדה מחוזית חדשה תמשיך הועדה הקודמת ששה חדשים נוספים בכהונתה, ובתום התקופה של ששה חדשים תתחיל הועדה המחוזית החדשה לפעול בכל מספר של חברים שנתמנו עד אז.

(ב) שר רשאי בכל עת להחליף את נציגו בועדה המחוזית.

(ג) חבר ועדה מחוזית - שאינו נציג שר - שנבצר ממנו למלא את תפקידו תקופה מסויימת משום שהוא נעדר או נטול יכולת לפעול מחמת מחלה או מחמת סיבה אחרת, רשאי מי שמינה אותו למנות במקומו אדם אחר לאותה תקופה, ובלבד שממלא המקום יתמנה בדרך ובתנאים שנתמנה חבר הועדה שקדם לו.

**מהנדס מקומי בועדה מחוזית** [תיקון התשס"ב (מס' 3)]

10. כל אימת שהועדה לתשתיות או שועדה מחוזית דנה בתכנית שבתחום רשות מקומית, תזמין את מהנדס הרשות המקומית - אם ישנו - ואת נציגה לבוא לפניה, ואם באו - תתן להם הזדמנות להשמיע את דברם לפני שתחליט בענין.

[תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

10א. (בטל).

**ועדת משנה להתנגדויות** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

11. (א) ועדה מחוזית תבחר, מבין חבריה, ועדת משנה אחת לפחות, בת חמישה חברים, לשמיעת התנגדויות לתכניות לפי פרק ג' סימן ו' (להלן - ועדת משנה להתנגדויות), וזה הרכבה:

(1) יושב ראש הועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיושב ראש מינה מקרב חברי הועדה המחוזית, שיהיה יושב ראש ועדת המשנה להתנגדויות;

(2) נציג שר המשפטים;

(3) חבר מבין הנציגים הקבועים;

(4) חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות;

(5) חבר שתבחר הועדה המחוזית.

(ב) דנה ועדת המשנה להתנגדויות בהתנגדות לתכנית הנוגעת לרשות מקומית או לועדה מקומית מסוימת, ונציג הרשויות המקומיות בועדת המשנה הוא חבר או עובד הרשות המקומית או הועדה המקומית שבתכנית הנוגעת לה, דנים, או שהוא הומלץ, לפי סעיף 7(ב), על ידי רשות מקומית כאמור, ימנה היושב ראש לדיון האמור חבר אחר מבין נציגי הרשויות המקומיות.

**ועדת משנה לעררים** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

11א. (א) ועדה מחוזית תבחר, מבין חבריה, ועדת משנה אחת לפחות, בת חמישה חברים, לשמיעת עררים לפי סעיף 111 (להלן - ועדת משנה לעררים), וזה הרכבה:

(1) יושב ראש הועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיושב ראש מינה מקרב חברי הועדה המחוזית שיהיה יושב ראש ועדת המשנה לעררים;

(2) נציג השר לאיכות הסביבה;

(3) נציג שר המשפטים;

(4) מתכנן המחוז;

(5) חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות.

(ב) דנה ועדת המשנה לעררים, בערר לגבי תכנית הנוגעת לרשות מקומית או לועדה מקומית מסוימת, ונציג הרשויות המקומיות בועדת המשנה הוא חבר או עובד הרשות המקומית או הועדה המקומית שבתכנית הנוגעת לה דנים או שהוא הומלץ, לפי סעיף 7(ב), על ידי רשות מקומית כאמור, ימנה היושב ראש, לגבי אותו ערר, חבר אחר מבין נציגי הרשויות המקומיות.

**ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים** [תיקון התש"ע (מס' 3)]

11א. (א) בסעיף זה -

"שיכון ציבורי" - מקרקעין שאושרו כשיכון ציבורי בידי שר הבינוי והשיכון בהתאם להוראות סעיף 1א לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1964;

"תכנית לשיכון ציבורי" - תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת החלה על תחומו של שיכון ציבורי אחד או יותר ברשות מקומית אחת, למעט תכנית כאמור החלה בתחומו של יישוב שיתופי כהגדרתו לפי פקודת המועצות המקומיות, והכוללת הוראות של תכנית מפורטת, הדרושות כדי לאפשר רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה למגרשים או חלוקה חדשה של הקרקע שנבנה עליה שיכון ציבורי או המיועדת להקמת שיכון כאמור, ואת אלה בלבד.

(ב) בכל מחוז תוקם, מבין חברי הוועדה המחוזית, ועדת משנה לעניין תכניות לשיכונים ציבוריים (בסעיף זה - ועדה משנה לרישום שיכונים ציבוריים), וזה הרכבה:

(1) יושב ראש הוועדה המחוזית והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג שר המשפטים;

(3) נציג שר הבינוי והשיכון;

(4) נציג השר להגנת הסביבה;

(5) חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות, שימנה שר הפנים;

(6) מתכנן המחוז;

(7) נציג רשות מקרקעי ישראל.

(ג) הודעה על הקמת ועדה כאמור בסעיף קטן (ב) תפורסם ברשומות.

(ד) לדיוני ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים יוזמן דרך קבע מנהל המרכז למיפוי ישראל או נציגו מקרב עובדי המרכז למיפוי ישראל.

(ה) לוועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים יהיו נתונות כל הסמכויות של ועדה מחוזית ושל ועדה מקומית הדרושות לשם אישור תכניות שיכונים ציבוריים או אישור תשריטי חלוקה בהתאם להוראות פרק ד', וליושב ראש ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים יהיו נתונות הסמכויות של יושב ראש ועדה מקומית לפי סעיפים 125 ו־141.

(ו) דין החלטת ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים כדין החלטת ועדה מחוזית, והוראות סעיפים 11ד ו־11ה לא יחולו על ההחלטה.

(ז) בכפוף להוראות סעיף קטן (ח), אין בסמכויות הנתונות לוועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים בסעיף זה, כדי לגרוע מהסמכויות הנתונות לוועדה מקומית, לאשר כל תכנית או תשריט לפי כל דין.

(ח) (1) החליטה ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים על הפקדת תכנית לשיכון ציבורי, לא תחליט ועדה מקומית, בתוך חמש שנים ממועד ההחלטה האמורה, על הפקדת תכנית אחרת החלה, כולה או חלקה, בתחום התכנית לשיכון ציבורי, שיש בה כדי לסתור את התכנית לשיכון ציבורי, עד שתאושר התכנית לשיכון ציבורי או עד שתתקבל החלטה שלא לאשרה.

(2) החליטה ועדה מקומית או ועדה מחוזית על הפקדת תכנית (בפסקה זו - התכנית הראשונה), לא תחליט ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים, בתוך חמש שנים ממועד ההחלטה האמורה, על הפקדת תכנית לשיכון ציבורי החלה, כולה או חלקה, בתחום התכנית הראשונה, שיש בה כדי לסתור את התכנית הראשונה, עד שתאושר התכנית הראשונה או עד שתתקבל החלטה שלא לאשרה.

**ועדות משנה אחרות** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

11ב. ועדה מחוזית רשאית לבחור, מבין חבריה, ועדות משנה נוספות, בנות חמישה חברים כל אחת, ובהן לפחות חבר אחד שהוא מבין נציגי הרשויות המקומיות; הועדה תמנה יושב ראש לכל ועדת משנה שבחרה כאמור, מקרב חברי הועדה המחוזית, והיא רשאית לאצול לה מסמכויותיה.

**משלוח ההחלטות של ועדות המשנה** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

11ג. החלטות ועדות המשנה יישלחו לכל חברי הועדה המחוזית, תוך עשרה ימים מקבלתן.

**החלטה פגומה - דיון במליאת הועדה** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

11ד. שני חברים לפחות של הועדה המחוזית רשאים, תוך שבעה ימים מיום קבלת החלטתה של ועדת המשנה לידיהם, לדרוש בכתב שיתקיים במליאת הועדה המחוזית דיון בענין שלגביו התקבלה בועדת המשנה החלטה, בנימוק שהחלטתה של ועדת המשנה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית; הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים; נתקבלה דרישה כאמור, תקיים הועדה המחוזית דיון בענין והחלטתה תהיה סופית.

**דין החלטת ועדת משנה** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

11ה. בכפוף להוראות סעיף 11ד, דין החלטת ועדת משנה כדין החלטת הועדה המחוזית.

**מרחב תכנון מחוזי** [תיקונים: התשמ"ח (מס' 2), התשנ"ה (מס' 4), התשע"ד (מס' 2)]

12. (א) כל שטח במחוז שאיננו מרחב תכנון מקומי לפי סימן ג' או מרחב תכנון מיוחד לפי סימן ד', יהיה אף הוא מרחב תכנון מקומי, ולועדה המחוזית של המחוז יהיו באותו שטח, בנוסף על סמכויותיה האחרות לפי חוק זה, כל הסמכויות שהיו לועדה המקומית אילו הוכרז השטח מרחב תכנון מקומי, למעט הסמכויות הנתונות לרשות הרישוי המחוזית, האמורה בסעיף קטן (ג).

(ב) שטח כאמור שביום תחילתו של חוק זה או בכל מועד שלאחר מכן נכלל בתחומה של רשות מקומית, לא יחולו עוד עליו הוראות סעיף קטן (א) בתום תקופה של חמש שנים מיום תחילתו של חוק זה או מהיום שבו נכלל השטח בתחום רשות מקומית כאמור, הכל לפי המאוחר. שר הפנים רשאי, לגבי שטח פלוני להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות.

(ג) הרכב רשות הרישוי לענין מרחב תכנון מחוזי יהיה:

(1) יושב ראש הועדה המחוזית או ממלא מקומו;

(2) מתכנן המחוז.

(ד) תכנית בסמכות ועדה מקומית במרחב תכנון מחוזי, יראו אותה לעניין חוק זה כתכנית בסמכות ועדה מחוזית.

(ה) בכל מקום שקיימת לפי חוק זה זכות ערר על החלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית, למעט ערר על החלטה בעניין תכנית כאמור בסעיף קטן (ד), וההחלטה ניתנה על ידי הוועדה המחוזית או רשות הרישוי המחוזית מכוח סמכותן לפי סעיף זה, יוגש הערר לוועדת המשנה של המועצה הארצית שהוקמה לפי סעיף 6(ג).

## סימן ב'1: ועדת ערר

**ועדת ערר** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 4), התשס"ו (מס' 2), התשע"ד (מס' 2)]

12א. (א) לכל מחוז תהיה ועדת ערר (בחוק זה - ועדת ערר) וזה הרכבה:

(1) עורך דין, בעל ותק של חמש שנים לפחות, ובלבד שהוא מצוי בעניני תכנון ובניה, שימנו שר הפנים ושר המשפטים כאחד והוא יהיה היושב ראש; לא ימונה עורך דין כאמור אם לדעת השרים קיים ניגוד ענינים בין תפקידו כיושב ראש לבין עיסוקיו האחרים;

(2) נציג מתכנן המחוז הבקי בעניני תכנון ובניה;

(3) חבר אחד שימנה שר הפנים, והוא אדריכל או מהנדס הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים או בעל תואר אקדמי בתחום תכנון ערים ואזורים, ובלבד שיתקיימו בכל אחד מהם שניים אלה:

(א) הוא בקי בעניני תכנון ובניה;

(ב) הוא אינו עובד המדינה או עובד ועדה מקומית או רשות מקומית שבאותו מחוז.

חבר כאמור ימונה על פי המלצת הארגון המייצג את מרב בעלי הכישורים האמורים, כפי שיקבע שר הפנים בהודעה ברשומות;

(4) (א) שני נציגי ציבור שימנה שר הפנים על פי המלצת הרשויות המקומיות שבאותו מחוז.

(ב) הרשויות המקומיות שבמחוז רשאיות, תוך ארבעים וחמישה ימים מיום שנדרשו לכך על ידי שר הפנים, להגיש לשר את המלצותיהן; לא עשו כן, רשאי השר למנות את נציגי הציבור, ללא ההמלצה.

(ג) לא ימנה שר הפנים נציג ציבור שהוא חבר במועצה של רשות מקומית, בועדה מקומית, בועדה מיוחדת או בועדה משותפת או שהוא עובד אחד הגופים האמורים.

(ב) בדיון בערר לפי סעיף 12ב(א)(3) על החלטת ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, לעניין תכנית שבסמכותה לפי סעיף 62א, יצורפו להרכב ועדת הערר חברים אלה:

(1) נציג השר להגנת הסביבה בוועדה המחוזית או נציג אחר שימנה השר להגנת הסביבה;

(2) נציג שר הבינוי והשיכון בוועדה המחוזית או נציג אחר שימנה שר הבינוי והשיכון;

(3) נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית או נציג אחר שימנה שר התחבורה.

(ג) שר הפנים ימנה מזכיר לוועדת ערר, ויכול שימונה מקרב עובדי המדינה או שלא מקרב עובדי המדינה.

**סמכויות ועדת הערר** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 4), התשס"ב, התשס"ו (מס' 2), התשע"ד (מס' 2)]

12ב. (א) ואלה התפקידים והסמכויות של ועדת הערר:

(1) לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית, של רשות רישוי מקומית או של ועדה משותפת למספר ועדות מקומיות שבמחוז אחד, בכל ענין שבו ניתנת בחוק זה זכות ערר על החלטותיהן למעט בענינים שבתחום סמכותה של ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה שמונתה לפי סעיף 12ו;

(2) לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי כאמור בפסקה (1) שענינה חלוקה ואיחוד של קרקעות לפי פרק ד', או היתר לפי חוק זה, לרבות הקלה או היתר לשימוש חורג;

(3) לדון ולהחליט בערר על החלטת ועדה מקומית בענין תכנית שבסמכותה לפי סעיף 62א ולהחליט אם לאשר תכנית כאמור, עם או בלי שינויים, או בתנאים שתקבע או לדחותה;

(3א)[1] לדון ולהחליט בערר שעניינו הנחיות מרחביות לפי סעיף 145ד(ז);

(3ב) לדון ולהחליט בהשגה לפי סעיף 152(א2);

(3ג) לדון ולהחליט בערר בשל אי־מתן היתר לפי סעיף 152(א3);

(4) לדון ולהחליט בכל ערר אחר שחוק זה מסמיך אותה לדון ולהחליט בו;

(5) לדון ולהחליט בערר לפי סעיף 26(ג) לחוק משק הגז הטבעי.

(ב) ועדת הערר רשאית לקבל חוות דעת של מומחה בכל ענין הנדון בפניה, בין ביוזמתה ובין ביוזמת הצדדים הנוגעים לענין; שר הפנים רשאי להתקין תקנות לעניין סעיף קטן זה.

(ג) החלטת ועדת הערר תישלח בדואר רשום לצדדים וליושב ראש הועדה המקומית, תוך שבעה ימים מיום קבלתה.

(ד) (1) החלטת ועדת ערר לפי סעיף קטן (א)(1) ו-(2) תהיה סופית.

(2) על החלטת ועדת ערר לפי סעיף קטן (א)(3) ניתן לערור לועדה המחוזית לפי סעיף 111.

(ה) שר הפנים, בהסכמת שר המשפטים ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ותנאים שבהם יהיה יושב ראש ועדת הערר מוסמך לדון ולהחליט לבדו בערר, או בהשגה לפי סעיף 152(א2), על החלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית שעניינה היתר, לרבות הקלה או היתר לשימוש חורג.

**הקמת ועדות ערר נוספות** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

12ג. (א) שר הפנים, לאחר התייעצות עם הועדות המקומיות הנוגעות בדבר, רשאי להקים ועדות ערר נוספות לפי סימן זה, למרחב תכנון מקומי אחד או יותר, שבמחוז מסוים, אם נוכח כי יש צורך לעשות כן.

(ב) הודעה על הקמת ועדת הערר, הרכבה, ותחום סמכותה, תפורסם ברשומות והעתקה יישלח ליושב ראש הועדה המחוזית שבתחומה הוקמה ועדת הערר; יושב ראש הועדה המחוזית ישלח העתק מההודעה לועדות המקומיות שבמחוז, והועדות המקומיות ימסרו את ההודעה לכל דורש.

**סדרי דין** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

12ד. שר המשפטים, בהסכמת שר הפנים, יקבע את סדרי הדין בועדות הערר.

**הוצאות ועדת ערר** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

12ה. (א) הוצאותיה של ועדת הערר, לרבות שכרם של חברי הועדה, ייכללו בתקציב משרד הפנים.

(ב) הוקמה במחוז יותר מועדת ערר אחת, רשאי שר הפנים לקבוע את שיעור השתתפותן של הרשויות המקומיות בהוצאותיהן של הועדות הנוספות שהוקמו, בהתחשב באגרות הערר שיגבו באותו מחוז.

(ג) קבע שר הפנים את סכום שיעור השתתפותה של רשות מקומית לפי סעיף קטן (ב), יהיה סכום זה חוב המגיע ממנה לאוצר המדינה, מיום שהומצאה לה הודעה על כך משר הפנים; מותר לאוצר המדינה לנכות חוב כאמור מתוך הסכומים המגיעים מאוצר המדינה לרשות המקומית על פי דין או הסכם, או בדרך אחרת, על פי דרישת שר הפנים, וזאת על אף כל משכון, שעבוד, עיקול או איסור העברה אחר, המוטלים על הסכום האמור, ורואים את התשלום לועדת הערר כתשלום לרשות המקומית.

1. ס"ק 12ב(א)(3א) ייכנס לתוקפו ביום 1.1.16.

## סימן ג: ועדה מקומית

**מרחב תכנון מקומי** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

13. (א) שר הפנים לאחר התייעצות עם המועצה הארצית, הועדה המחוזית והרשות המקומית הנוגעת בדבר, רשאי להכריז בצו על שטח כעל מרחב תכנון מקומי (להלן - צו תכנון).

(ב) צו תכנון לגבי מרחבי תכנון מקומי הכולל את השטח של מועצה אזורית לא יכלול גם שטחים של מועצה מקומית שאיננה מועצה אזורית או של עיריה, אלא אם כן שוכנע שר הפנים, לאחר התייעצות עם שר החקלאות, כי לא יהיה בקביעת מרחב התכנון המקומי משום פגיעה באופיה המיוחד של המועצה האזורית הנוגעת בדבר.

**תכנו ופרסומו של צו תכנון**

14. צו תכנון יפרט את גבולותיו או את תחומו של המרחב; הוא יפורסם ברשומות, על לוחות המודעות של כל רשות מקומית הנמצאת בתחומו של המרחב ובמשרדה של כל רשות מקומית כאמור.

**תחילתו של צו תכנון**

15. צו תכנון - תחילתו במועד שנקבע בו, ואם לא נקבע - ביום החמישה-עשר מיום פרסומו ברשומות.

**שינוי מרחב תכנון**

16. שר הפנים רשאי לשנות את תחומו או את גבולותיו של מרחב תכנון מקומי באותם התנאים ובאותה דרך שבהם הוא רשאי להכריז עליו.

**ועדה מקומית**

17. לכל מרחב תכנון מקומי תהיה ועדה מקומית לתכנון ולבניה (להלן - ועדה מקומית).

**ועדה ברשות מקומית אחת** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 4), התשס"ט (מס' 3), התשע"ב (מס' 3), התשע"ד (מס' 2)]

18. (א) במרחב תכנון מקומי הכולל תחום רשות מקומית אחת בלבד, תהיה מועצת הרשות המקומית - הועדה המקומית.

(ב) לדיוני הועדה המקומית ולדיוני ועדת המשנה יוזמנו, דרך קבע, נציגי המשרדים והגופים הבאים, שתהא להם דעה מייעצת (בחוק זה - נציגים בעלי דעה מייעצת):

(1) נציגי שר הפנים, השר לאיכות הסביבה, שר הבינוי והשיכון, שר הבריאות, שר המשטרה ושר התחבורה;

(2) נציג רשות מקרקעי ישראל;

(3) נציג שימנה שר הפנים והוא אדריכל או מהנדס הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים, או בעל תואר אקדמי בתחום תכנון ערים ואזורים, ובלבד שיתקיימו בכל אחד מהם שניים אלה:

(א) הוא בקי בעניני תכנון ובניה;

(ב) הוא אינו עובד המדינה או עובד ועדה מקומית או רשות מקומית שבאותו מחוז;

נציג לפי פסקה זו ימונה על פי המלצת הארגון המייצג את מרב בעלי הכישורים האמורים, כפי שיקבע שר הפנים בהודעה ברשומות;

(3א) שני נציגים שימנה שר הפנים שמתקיים בהם האמור בפסקאות משנה (א) ו־(ב) של פסקה (3), ובלבד שכל אחד מהם הוא בעל תואר אקדמי בתחום האדריכלות, ההנדסה או תכנון ערים ואזורים או בתחום מדעי החברה והסביבה הנוגעים לעניין או שהוא הנדסאי;

(4) נציג שר החקלאות - בועדה מקומית, שבמרחבה מצויה מועצה אזורית;

(5) נציג הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים שימנה מנהל הרשות - בוועדה מקומית שבמרחבה מצויה מועצה אזורית.

(ג) לפי המלצת נציג שר הפנים, יזמין יושב ראש הועדה את נציגו של שר, שאינו מנוי בסעיף קטן (ב), אשר יש לו ענין בדבר הנדון בועדה; לנציג כאמור תהא דעה מייעצת בלבד.

(ג1) נציג בעל דעה מייעצת לפי סעיף קטן (ב)(3) או (3א) יהיה זכאי לגמול בעבור השתתפותו בישיבות הוועדה המקומית או ועדת המשנה; הגמול ישולם מקופת הוועדה המקומית, בסכום שיקבע שר הפנים ולפי תנאים שיקבע; משרד הפנים ישפה את הוועדה המקומית בעלות תשלום הגמול לפי סעיף קטן זה; שר הפנים יקבע, לאחר התייעצות עם שר האוצר, הוראות לעניין שיפוי לפי סעיף קטן זה, ורשאי הוא בתקנות כאמור לקבוע כי ועדות מקומיות או סוגי ועדות מקומיות שיקבע לא יהיו זכאיות לשיפוי, כולו או חלקו, בהתחשב באמות מידה שיקבע לעניין זה ובין השאר במצבן הכלכלי.

(ג2) לנציג בעל דעה מייעצת תינתן הזדמנות לחוות את דעתו בכל עניין העולה לדיון בוועדה המקומית או בוועדת המשנה; הגיש נציג כאמור חוות דעת בכתב לפני הדיון, תוצג חוות דעתו בדיון.

(ד) כל שניים, מבין הנציגים בעלי הדעה המייעצת, רשאים לערור כאחד על כל החלטה של הועדה המקומית או של ועדת המשנה לפני ועדת הערר, והיא רשאית לאשר את החלטת הועדה המקומית, לשנותה או לבטלה.

(ה) ועדה מקומית תקים ועדת משנה לתכנון ולבניה (בסעיף זה - ועדת המשנה), וזה הרכבה:

(1) ראש הרשות המקומית או אחד מסגניו שהמועצה מינתה לכך;

(2) במועצת רשות מקומית שמספר חבריה פחות מעשרים ואחד -

לא יותר משש חברי מועצה, ובמועצה שמספר חבריה עשרים ואחד או יותר - לא יותר מעשרה חברי מועצה; ואולם, אם קיימת במועצה ועדת הנהלה שלא כל הסיעות מיוצגות בה, יהיה ייצוגן הכולל של הסיעות כאמור בועדת המשנה יחסי לייצוגן במועצה, אך לא פחות מנציג אחד;

(3) נציג הרשות הארצית לכבאות והצלה, בעל הכשרה בתחום בטיחות אש והצלה, יוזמן, דרך קבע, לדיוני ועדת המשנה, ותהיה לו דעה מייעצת בעניינים הנוגעים לבטיחות אש והצלה.

(ו) כל התפקידים והסמכויות של ועדה מקומית יהיו מוקנים לועדת המשנה ודין החלטתה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ז), כדין החלטת הועדה המקומית.

(ז) כל החלטה של ועדת המשנה תישלח לכל חברי הועדה המקומית ולנציגים בעלי הדעה המייעצת, תוך עשרה ימים מיום קבלתה; כל חבר הועדה המקומית או נציג כאמור רשאי לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום קבלת ההחלטה לידיו, שיתקיים במליאת הועדה המקומית דיון בענין; הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים; הוגשה דרישה כאמור, יידון הענין בישיבה הקרובה של הועדה המקומית; לא הוגשה דרישה כאמור, רואים את החלטתה של ועדת המשנה כהחלטת הועדה המקומית, לכל דבר.

**ועדה במספר רשויות מקומיות** [תיקונים: התשכ"ט (מס' 2), התשל"ג, התשנ"ה (מס' 4), התשנ"ו, התשע"ב (מס' 3), התשע"ד (מס' 2)]

19. (א) במרחב תכנון מקומי שבתחומו נמצאות יותר מרשות מקומית אחת (להלן - הרשויות המרחביות), יהיה הרכבה של הועדה המקומית כזה:

(1) הממונה על המחוז או נציגו והוא יהיה היושב ראש;

(2) שבעה חברים שימנה שר הפנים מתוך רשימת אנשים שהמליצו עליהם הרשויות המרחביות, בשים לב ככל האפשר לייצוג של כל הרשויות המרחביות ולמספר התושבים של כל אחת מהן, ובלבד שלא יתמנה עובד הרשויות הללו ושלפחות שניים מהממונים לא יהיו חברי המועצות של הרשויות המרחביות;

(3)-(7) (נמחקו).

(א1) (1) על אף הוראות סעיף קטן (א), במרחב תכנון מקומי, שברשות מרחבית אחת לפחות המצויה בתחומו, מספר התושבים הוא שלושים וחמישה אלף או יותר, יחולו הוראות אלה:

(א) הועדה המקומית תהיה בת 17 חברים ותורכב מנציגי הרשויות המרחביות;

(ב) שר הפנים יקבע את מספר הנציגים של כל רשות מרחבית בועדה המקומית, לפי היחס שבין מספר התושבים של כל אחת מהרשויות המרחביות למספר התושבים הכולל של הרשויות המרחביות שבאותו מרחב תכנון, אך לא פחות מנציג אחד לכל רשות מרחבית;

(ג) כל רשות מרחבית תבחר, ככל שניתן, את נציגיה לועדה המקומית בהתאם להרכב היחסי של הסיעות; ואולם, אם מספר הנציגים של רשות מרחבית אחת בועדה המקומית הוא ארבעה לפחות, וקיימת באותה רשות מרחבית ועדת הנהלה שלא כל הסיעות מיוצגות בה, תבחר הרשות המרחבית, לועדה המקומית, נציג אחד לפחות מסיעה שאינה מיוצגת בועדת ההנהלה;

(ד) הועדה המקומית תבחר מבין חבריה יושב ראש;

(2) (א) הועדה המקומית שהוקמה לפי פסקה (1) תבחר, מבין חבריה, ועדת משנה לתכנון ולבניה (להלן - ועדת משנה) בת שבעה חברים.

(ב) כל התפקידים והסמכויות של ועדה מקומית יהיו נתונים לועדת משנה ודין החלטתה, בכפוף להוראות סעיף 18(ז), כדין החלטת הועדה המקומית.

(ג) על החלטות ועדת המשנה לפי סעיף זה יחולו הוראות סעיף 18(ז).

(א2) לדיוני הועדה המקומית יוזמנו, דרך קבע, הנציגים בעלי הדעה המייעצת ויחולו בעניינם הוראות סעיף 18(ג1) עד (ד).

(ב) נציג הרשות הארצית לכבאות והצלה, בעל הכשרה בתחום בטיחות אש והצלה, יוזמן דרך קבע לדיוני הוועדה, ותהיה לו דעה מייעצת בעניינים הנוגעים לבטיחות אש והצלה.

**מהנדס ומזכיר הועדה המקומית** [תיקונים: התשנ"ב, התשע"ד (מס' 2)]

20. (א) בועדה מקומית לפי סעיף 18, מהנדס הרשות המקומית יהיה מהנדס הועדה.

(ב) במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו, תמנה הועדה המקומית את מהנדס הועדה מבין הכשירים להיות מהנדס ברשות מקומית שמספר תושביה הוא 10,000 לפחות לפי חוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991 והוא יהיה עובד הוועדה; הוראות סעיפים 5א, 6 ו־6א לחוק האמור יחולו על מהנדס שמונה לפי סעיף קטן זה, בשינויים המחויבים, ושר הפנים יקבע הוראות בנוגע לדרכי מינויו והעברתו מכהונה.

(ג) מהנדס הועדה המקומית ישמש גם כמזכיר הועדה ואולם הוועדה המקומית רשאית למנות מזכיר לוועדה והוא יהיה עובד הרשות המקומית אם היא ועדה מקומית לפי סעיף 18, או עובד הוועדה - אם היא ועדה מקומית לפי סעיף 19.

**מבקר הוועדה המקומית** [תיקון התש"ע (מס' 4)]

20א. (א) בוועדה מקומית לפי סעיף 18, מבקר הרשות המקומית יהיה מבקר הוועדה המקומית.

(ב) במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו, יהיה מבקר הוועדה המקומית מבקר הרשות המרחבית שמספר תושביה הוא הגדול ביותר.

(ג) על פעולתו של מבקר הוועדה המקומית לפי סעיפים קטנים (א) ו־(ב) יחולו הוראות החלות על מבקר עיריה לפי הוראות פקודת העיריות, בשינויים המחויבים, אלא אם כן קבע השר אחרת בעניין זה.

**יועץ משפטי של ועדה מקומית** [תיקון התשע"ד (מס' 2)]

20ב. (א) לוועדה מקומית יהיה יועץ משפטי.

(ב) בוועדה מקומית לפי סעיף 18, היועץ המשפטי של הרשות המקומית שמונה לפי חוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו-1975, יהיה היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.

(ג) במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו, מינויו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית טעון אישור של הוועדה במליאתה; שר הפנים, לאחר התייעצות עם שר המשפטים, יקבע את תנאי הכשירות לכהונה של יועץ משפטי כאמור, וכן הוראות בנוגע לדרכי מינויו ולהעברתו מכהונה.

**תקפות כהונתו של חבר הועדה המקומית** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

21. כהונתו של חבר הועדה המקומית שבתחומה נמצאת יותר מרשות מקומית אחת, למעט הממונה על המחוז ונציגו של שר, תחדל בתום חמש שנים למינויו, אך לא לפני שימונה חבר אחר במקומו או לפני שהוא עצמו ימונה שנית; חבר ועדה מקומית שנתמנה על פי המלצת מועצת רשות מקומית, רשאית המועצה הבאה אחריה להמליץ על מינוי חבר אחר שימונה במקומו.

**פרסום ברשומות**

22. הודעה על מינוי חבר ועדה מקומית שסעיף 21 דן בו, תפורסם ברשומות.

[תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

23. (בטל).

**תקציב** (תיקון התש"ע)

24. (א) בועדה מקומית שמרחב התכנון שלה כולל תחום של רשות מקומית אחת בלבד, ייכלל אומדן הכנסותיה והוצאותיה בתקציב אותה רשות מקומית.

(ב) היה מרחב התכנון כולל תחום של כמה רשויות מקומיות תערוך הועדה המקומית בכל שנה הצעת תקציב המראה את אומדן הכנסותיה והוצאותיה, והועדה המקומית רשאית בתקציב כאמור להטיל על הרשויות המקומיות שבתחומה תשלומי כסף למימון התקציב, לפי מכסות שתקבע.

(ג) בתקנות מותר לקבוע מועד לעריכת התקציב.

(ד)[1] התקציב יוגש לאישור שר הפנים ולא ישולם סכום מכספי הועדה המקומית אלא על-פי תקציב מאושר כאמור ולא תתחייב הועדה המקומית בשום התחייבות אלא לפיו או לפי החלטה שאושרה כאמור.

(ה) תמצית התקציב המאושר כאמור בסעיף קטן (ד), תפורסם ברשומות וכן באתרי האינטרנט של הרשות המקומית או של הרשויות המרחביות, לפי העניין, ובאתר האינטרנט של הוועדה המקומית, אם יש כזה.

1. סמכות השר לפי סעיף 24(ד) הואצלה לכל ממונה על המחוז, במחוזו (י"פ 5873, התשס"ט, עמ' 600).

**גביית האגרות** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

25. אגרות המשתלמות על-פי תקנות לפי חוק זה לועדה המקומית בקשר לקרקעות או בנינים שבתחום רשות מקומית פלונית, ישולמו לקופת אותה רשות מקומית ויהיו חלק מהכנסותיה; אגרות כאמור בקשר לקרקעות ובנינים במקומות אחרים ישולמו לקופת הועדה המקומית ויהיו חלק מהכנסותיה.

**הקניית מקרקעין**

26. (א) מקרקעין שהופקעו על-ידי הועדה המקומית או שיש להקנותם לה בדרך אחרת מכוח חוק זה או על פיו יירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין, או על שם המדינה אם נקבע הדבר במפורש בתכנית או אם אין רשות מקומית כאמור.

(ב) מי שמקרקעין מוקנים כאמור רשומים על שמו יבצע כל עיסקה בהם על-פי הוראות הועדה המקומית שניתנו בהתאם לחוק זה, ולא יבצע בהם כל עיסקה אלא על-פי הוראות כאמור.

**ביצוע החוק על-ידי הועדה המקומית**

27. (א) מתפקידה של הועדה המקומית ושל כל רשות מקומית במרחב תכנון הכולל תחום של יותר מרשות מקומית אחת להבטיח את קיומן של הוראות חוק זה וכל תקנה על פיו.

(ב) מקום שקיימת ועדת-משנה לתכנון ולבניה חייבים בביצוע כאמור גם הועדה המקומית וגם ועדת המשנה.

**כפיית ביצוע על-ידי הועדה המחוזית** [תיקונים: התשמ"ח (מס' 2), התשנ"ה (מס' 4)]

28. (א) הועדה המחוזית רשאית להורות בכתב לועדה מקומית לעשות את כל הדרוש למילוי התפקידים המוטלים על הועדה המקומית בחוק זה או על פיו, הן בדרך כלל והן בקשר למקום מסויים.

(ב) לא קיימה הועדה המקומית הוראה או דרישה של הועדה המחוזית מכוח חוק זה, לרבות הוראה בדבר עריכת תכניות והפקעת קרקעות או בנינים, תוך הזמן שקבעה הועדה המחוזית, רשאית הועדה המחוזית, לעשות בעצמה את כל הדרוש לביצוע ההוראה או הדרישה על חשבון הועדה המקומית ובמקומה ולגבות את ההוצאות ממנה; לענין זה יהיו לה כל הסמכויות של הועדה המקומית, ומה שתעשה יראו כאילו נעשה על ידי הועדה מקומית.

(ג) לענין סעיף זה, דין ועדת המשנה לתכנון ולבניה או רשות הרישוי המקומית כדין הועדה המקומית.

**ועדה ממונה** (תיקון התשס"ד)

28א. (א) בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, רשאי שר הפנים למנות ועדה ממונה למילוי תפקידי הועדה המקומית לפי סעיף 19:

(1) הועדה אינה ממלאת עוד, לדעת השר, את התפקידים שהוטלו עליה לפי חוק זה;

(2) הועדה אינה עשויה למלא את התפקידים שהוטלו עליה לפי חוק זה.

(ב) לא יפעיל שר הפנים את סמכותו לפי סעיף קטן (א), אלא לאחר שעיין בדין וחשבון של ועדת חקירה שמינה לענין זה, והתייעץ עם הועדה המחוזית הנוגעת בדבר.

(ג) לועדה ממונה וליושב הראש שלה יהיו כל הסמכויות והחובות המוקנות לועדה מקומית וליושב הראש שלה לפי חוק זה או לפי כל דין אחר.

(ד) הועדה הממונה תכהן לתקופה שיקבע שר הפנים.

**העברת סמכויות מוועדה מקומית לוועדה מחוזית** [תיקון התשע"ד (מס' 2)]

28ב. (א) שר הפנים רשאי להורות על העברת סמכויותיה של ועדה מקומית, כולן או חלקן, לדון ולהחליט על הפקדתן או אישורן של תכניות שבסמכותה לפי סעיף 62א, לוועדה המחוזית, אם מצא כי הוועדה המקומית אינה ממלאת דרך קבע את תפקידיה לפי חוק זה לעניין תכניות כאמור או שהיא ממלאת אותם שלא בהתאם להוראות הדין או שהיא פועלת לגביהן בחריגה מסדרי מינהל תקין או מעקרונות של טוהר המידות.

(ב) שר הפנים ייתן את דעתו בדבר חשד לעבירות שעניינן טוהר המידות בפעולתה של הוועדה המקומית, עובדיה וחבריה, לשם הפעלת סמכותו לפי סעיף קטן (א), אם הוגשה לו חוות דעת לעניין זה מאת היועץ המשפטי לממשלה או מי שהוא הסמיך לכך; חוות דעת כאמור תוגש בתוך 21 ימים ממועד פניית שר הפנים לקבלתה.

(ג) לא יפעיל שר הפנים את סמכותו לפי סעיף קטן (א), אלא לאחר שעיין בדין וחשבון של ועדת חקירה שמינה לעניין זה, ולאחר שהתייעץ עם הוועדה המחוזית הנוגעת בדבר.

(ד) העברת הסמכויות לפי סעיף זה תהיה לתקופה שיורה שר הפנים; הועברו סמכויותיה של ועדה מקומית לפי סעיף 18 והתקיימו בחירות למועצת הרשות המקומית, רשאית המועצה שכוננה לאחר בחירות כאמור לבקש משר הפנים לבחון מחדש

את העברת הסמכויות; שר הפנים ידון ויחליט אם מוצדק לבטל את העברת הסמכויות, בתוך שישים ימים מיום שהוגשה לו בקשה כאמור.

(ה) תכנית בסמכות ועדה מקומית שהסמכות לגביה הועברה לוועדה המחוזית לפי סעיף זה, יראו אותה כתכנית בסמכות ועדה מחוזית.

(ו) הודעה על העברת סמכויות לפי סעיף זה ותקופתה ועל ביטול העברת הסמכויות תפורסם ברשומות ובאתרי האינטרנט של משרד הפנים ושל הוועדה המקומית הנוגעת בדבר.

[תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

29. (בטל).

**אצילת סמכויות בועדה מקומית של רשות מרחבית** (תיקון התשל"ג)

29א. ועדה מקומית לפי סעיף 19 רשאית, במידה שקבע שר הפנים בתקנות, לאצול מסמכויותיה לועדת משנה שתבחר מבין חבריה.

**רשות רישוי** [תיקון התשמ"ח (מס' 2)]

30. יושב ראש הועדה המקומית או יושב ראש ועדת המשנה של הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית, יחדיו, יהיו רשות רישוי מקומית לענין מתן היתר לפי סעיף 145.

**המצאת מידע על ידי ועדה מקומית או מהנדס הוועדה** [תיקונים: התשס"ב (מס' 3), התשע"ד (מס' 2)]

31. ועדה מקומית או מהנדס הוועדה ימציאו מזמן לזמן לשר הפנים, לוועדה המחוזית או לוועדה לתשתיות, לפי דרישתם, באופן ובמועד שנקבעו בדרישה, את הידיעות הדרושות לדעתם, כדי לברר -

(1) את צרכי מרחב התכנון לענין התווייתם והרחבתם של דרכים ושטחים פתוחים;

(2) את צרכי מרחב התכנון בכל דבר אחר שבסמכות הועדה המקומית;

(3) את כיוונו ואופיו המשוערים של פיתוח המרחב;

(3א) את השטחים המיועדים לבינוי במרחב התכנון, לרבות מלאי יחידות הדיור וגודלן, בין שהם בנויים ובין שהם מתוכננים לבנייה;

(3ב) את נוכחותם של הנציגים בעלי הדעה המייעצת בדיוני הוועדה המקומית וועדת המשנה שלה;

(4) כל דבר הדרוש לשר הפנים, לוועדה המחוזית או לוועדה לתשתיות לשם מילוי תפקידם או הפעלת סמכויותיהם לפי חוק זה.

**הסמכת ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית או כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת** [תיקון התשע"ד (מס' 2)]

31א. (א) שר הפנים רשאי להסמיך ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית שיהיו נתונות לה הסמכויות לדון ולהחליט על הפקדה ועל אישור של תכניות כאמור בסעיף 62א(א1) או (ג), אם נוכח כי היא מקיימת באופן מקצועי ויעיל מערכת תכנון ורישוי ומערכת אכיפה של ההוראות לפי חוק זה.

(ב) (1) לא יסמיך שר הפנים ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית, אלא אם כן מכהן בוועדה המקומית נציג בעל דעה מייעצת, אחד לפחות, מבין הנציגים האמורים בסעיף 18(ב)(3) או (3א).

(2) על אף האמור בפסקה (1), שר הפנים רשאי, מטעמים מיוחדים, להסמיך ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית גם אם לא מכהן בה נציג בעל דעה מייעצת כאמור באותה פסקה, ובלבד ששוכנע כי התקיימו כל אלה:

(א) בוצעו כל הפעולות הדרושות למינוי נציג כאמור והנציג לא מונה מטעמים שאינם תלויים בשר הפנים או בוועדה המקומית;

(ב) נקבע בחוות דעתה של יחידת הבקרה כמשמעותה בסעיף 31ג, שהוגשה לפי סעיף קטן (ד), כי נציג בעל דעה מייעצת אחד לפחות, מבין נציגי השרים האמורים בסעיף 18(ב)(1), משתתף דרך כלל בישיבות הוועדה המקומית או ועדת המשנה שלה.

(ג) (1) לא יסמיך שר הפנים ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית, אלא לאחר שנתן את דעתו בדבר חשד לעבירות שעניינן טוהר המידות בפעולתה של הוועדה המקומית, עובדיה וחבריה, לפי חוות דעת לעניין זה מאת היועץ המשפטי לממשלה או מי שהוא הסמיך לכך.

(2) טרם הסמכת ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית יפנה שר הפנים ליועץ המשפטי לממשלה בבקשה

לקבלת חוות דעת כאמור בפסקה (1); חוות הדעת תוגש בתוך 21 ימים ממועד פניית שר הפנים לקבלתה; לא הוגשה חוות הדעת כאמור, לא יחולו הוראות פסקה (1).

(ד) החלטה לעניין הסמכה כאמור בסעיף קטן (א) תינתן לאחר קבלת המלצת מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים ויושב ראש הוועדה המחוזית הנוגעת בדבר, ולאחר קבלת חוות דעת מאת יחידת הבקרה כמשמעותה בסעיף 31ג; המלצות וחוות דעת כאמור יוגשו לשר הפנים בתוך 21 ימים ממועד פניית שר הפנים לקבלתן.

(ה) שר הפנים רשאי להסמיך ועדה מקומית עצמאית כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת שיהיו נתונות לה הסמכויות לדון ולהחליט על הפקדה ועל אישור של תכניות כאמור בסעיף 62א(א2), אם נוכח כי היא מקיימת באופן מקצועי ויעיל מערכת תכנון, רישוי ואכיפה של ההוראות לפי חוק זה ברמה הנדרשת לשם הפעלת סמכויותיה של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת; לעניין הסמכה כאמור יחולו הוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ד).

(ו) הסמכה לפי סעיף זה של ועדה מקומית עצמאית או של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת תהיה לתקופה שיורה שר הפנים ושלא תעלה על חמש שנים; שר הפנים רשאי להאריך הסמכה כאמור לתקופות נוספות שלא יעלו על חמש שנים כל אחת.

(ז) מצא שר הפנים כי ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת אינה מקיימת עוד את התנאים הנדרשים להסמכתה לפי סעיפים קטנים (א) עד (ה), רשאי הוא לבטל את הסמכתה, לאחר שניתנה ליושב ראש הוועדה המקומית, ואם היא ועדה מקומית במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו - גם לראשי הרשויות המרחביות הנכללות בתחום מרחב התכנון האמור, הזדמנות לטעון את טענותיהם בדרך שהורה שר הפנים, ויחולו לעניין ההחלטה הוראות סעיף קטן (ד).

(ח) על אף האמור בסעיפים קטנים (ו) ו־(ז), החליט שר הפנים לבטל את הסמכתה של ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת או לא לחדש את הסמכתה, רשאי הוא להורות לגבי תכניות או סוגי תכניות שוועדה מקומית כאמור החליטה להפקידן, כי תמשיך ותהיה נתונה לוועדה האמורה, לגבי אותן תכניות, הסמכות לפי הוראות סעיף 62א(א1), (א2) או (ג), לפי העניין.

(ט) הודעה על הסמכה של ועדה מקומית עצמאית או של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת ותקופתה, על ביטול הסמכה כאמור ועל החלטה לפי סעיף קטן (ח) תפורסם ברשומות ובאתרי האינטרנט של משרד הפנים ושל הוועדה המקומית הנוגעת בדבר.

**מינוי מלווה מקצועי לוועדה מקומית** [תיקון התשע"ד (מס' 2)]

31ב. (א) ראה שר הפנים, מטעמים שיירשמו, כי יש צורך במינוי מלווה מקצועי לוועדה מקומית כדי להבטיח את התנהלותה התקינה והמקצועית או לשם הסמכתה כוועדה מקומית עצמאית, ימנה לוועדה המקומית מלווה מקצועי לתקופה שיורה ושלא תעלה על שנתיים (בסעיף זה - מלווה מקצועי); שר הפנים רשאי להאריך את תקופת כהונתו של המלווה המקצועי לתקופות נוספות שלא יעלו על שנתיים כל אחת.

(ב) החלטה לעניין מינוי מלווה מקצועי לפי סעיף קטן (א) תינתן לאחר קבלת המלצת מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים ויושב ראש הוועדה המחוזית הנוגעת בדבר, ולאחר שניתנה ליושב ראש הוועדה המקומית, ואם היא ועדה מקומית במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו - גם לראשי הרשויות המרחביות הנכללות בתחום מרחב התכנון האמור, הזדמנות לטעון את טענותיהם.

(ג) מלווה מקצועי יהיה בעל הכשירות הנדרשת ממהנדס ועדה מקומית במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו, כאמור בסעיף 20(ב).

(ד) מונה לוועדה מקומית מלווה מקצועי, יחולו הוראות אלה:

(1) לא יפעיל מהנדס הוועדה סמכות מסמכויותיו בתחומי הפעילות שקבע שר הפנים בכתב המינוי של המלווה המקצועי, אלא אם כן התקבל לכך אישור בכתב של המלווה המקצועי;

(2) המלווה המקצועי יוזמן לכל דיוני הוועדה המקומית, ועדת המשנה שלה ורשות הרישוי המקומית, וכן לכל דיון של מוסד תכנון שאליו נדרשת הזמנת מהנדס הוועדה, והוא יהיה רשאי להגיש חוות דעת בכתב, מטעמו, לגבי כל עניין הנדון בדיון כאמור ולהציג את עמדתו במהלך הדיון;

(3) המלווה המקצועי יהיה רשאי לדרוש כל מידע ומסמך הדרושים לו לשם מילוי תפקידו מהוועדה המקומית, מכל חבר, ממלא תפקיד, עובד או יועץ בה, מהרשות המקומית או מהרשויות המרחביות שבתחום מרחב התכנון שלה, וכן לדרוש כל מידע ומסמך כאמור הנמצאים ברשות גורם אחר ואשר בסמכות הגורמים המנויים בפסקה זו לדרוש אותם מאותו גורם; מידע או מסמך שדרש מלווה מקצועי כאמור, יימסרו לו באופן ובמועד שנקבעו בדרישה;

(4) לשם מילוי תפקידו תהיה למלווה המקצועי גישה לכל מאגר מידע רגיל או ממוחשב, לכל בסיס נתונים ולכל תוכנת עיבוד נתונים אוטומטי (בפסקה זו - מאגר מידע) של הוועדה המקומית, וכן לכל מאגר מידע שגורם אחר מחזיק בו ולוועדה המקומית גישה אליו, לפי דין או הסכם;

(5) מלווה מקצועי שאינו עובד המדינה יפעיל את סמכויותיו לפי פסקאות (3) ו-(4) בהתאם להוראות שקבע שר הפנים.

(ה) שכרו של מלווה מקצועי ישולם מתקציב משרד הפנים.

(ו) מלווה מקצועי יגיש לשר הפנים דוח על תפקודה של הוועדה המקומית בתחומי תפקידיו; דוח כאמור יוגש בתום כל שנה ובכל מועד אחר שבו ידרוש זאת שר הפנים או מי שהוא הסמיך לכך.

(ז) הודעה על מינוי מלווה מקצועי ועל תקופת כהונתו תפורסם ברשומות ובאתרי האינטרנט של משרד הפנים ושל הוועדה המקומית הנוגעת בדבר.

**יחידת בקרה על ועדות מקומיות** [תיקון התשע"ד (מס' 2)]

31ג. (א) במשרד הפנים תוקם יחידת בקרה על ועדות מקומיות שתערוך בקרה על אופן פעילותן לפי חוק זה.

(ב) יחידת הבקרה תגיש לשר הפנים דוח שנתי לעניין פעולותיה וממצאי הביקורת שערכה באותה שנה; הדוח השנתי יפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(ג) מנהל יחידת הבקרה או מי שהוא הסמיך לכך רשאי לדרוש כל מידע או מסמך הדרושים ליחידת הבקרה לשם מילוי תפקידיה, לגבי ועדה מקומית מסוימת - מהוועדה המקומית, מכל חבר, ממלא תפקיד, עובד או יועץ בה, מהרשות המקומית או מהרשויות המרחביות שבתחום מרחב התכנון שלה, מהוועדה המחוזית שבתחומה נמצאת הוועדה המקומית, ממשרדי הממשלה, מרשות שהוקמה לפי חוק ומגוף ציבורי אחר שקבע שר הפנים לעניין זה; מידע או מסמך שדרשה יחידת הבקרה כאמור, יימסרו לה באופן ובמועד שנקבעו בדרישה; מנהל יחידת הבקרה רשאי להסתייע, לשם מילוי תפקידו, באדם שאינו עובד המדינה, שהוסמך לכך בכתב, והכול בהתאם להוראות שקבע שר הפנים.

**הדרכה, הכוונה וסיוע לוועדות מקומיות** [תיקון התשע"ד (מס' 2)]

31ד. שר הפנים יפעל ככל הניתן להדרכתן ולהכוונתן של הוועדות המקומיות כדי שיהיה ניתן לקדם את הסמכתן כוועדות מקומיות עצמאיות, וככל שנקבעו לכך סכומים בתקציב המדינה השנתי - יקצה שר הפנים לוועדות המקומיות סיוע כספי, לפי אמות מידה שיקבע, בהתחשב בין השאר במצבן הכלכלי.

## פרק ג': תכניות

### סימן א': תכנית מיתאר ארצית

**הוראות תכנית מיתאר ארצית** (תיקון התשמ"ב)

49. תכנית המיתאר הארצית תקבע את התכנון של שטח המדינה כולה, ובין השאר -

(1) ייעוד הקרקע ושימושה, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך;

(2) אזורי תעשיה ושטחי הפקת מחצבים;

(3) התוויית רשת הדרכים הראשיות, קווי מסילות הברזל, קווי אספקה ארציים, נמלים, עורקי הספקת המים הארצית, סכרים, אגמי אגירה, תחנות כוח, רשת החשמל, הבזק, ושדות תעופה ודרכי הגישה האווירית אליהם, לרבות תחימת השטחים שבהם יחולו הגבלות למען בטיחות הטיסה; אולם היא לא תקבע שדה תעופה אלא באישור שר התחבורה או שר הבטחון;

(4) הזכאות בעניני שטחי נופש, ייעור ושימור קרקע;

(5) הוראות בדבר שמירה על עתיקות, מקומות קדושים, ערכי נוף ושטחים שיישארו בטבעם;

(6) מקומות למפעלים ולמטרות ציבוריים שיש להם חשיבות ארצית;

(7) תחזית התמורות בחלוקת האוכלוסיה במדינה ושלבי פיתוחה ועיתוים הרצוי, גדלם החזוי של ישובים, מיקומם וגדלם של ישובים חדשים ומקומם של ישובים, סוגיהם וגדלם; ומותר שתקבע בה הוראות בענינים שיכולים להיות נושא לתכנית מיתאר מחוזית.

**תכנית חלקית**

50. המועצה הארצית רשאית להורות על עריכת תכנית המיתאר הארצית חלקים חלקים לפי שטחים שונים של המדינה או לפי הענינים שהם נושא התכנית, ודין כל חלק כאמור כדין תכנית המיתאר הארצית.

**עריכת התכנית**

51. המועצה הארצית תפרסם בדרך הנראית לה את נושא התכנית שעומדים לערוך וכן תתן את ההוראות לעריכתה, והוראות אלה יבוצעו על ידי מי ששר הפנים מינה לכך או על ידי מי שזכה לכך במכרז שפירסם.

**מסירת העתק לועדות המחוזיות** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 4), התשס"ח (מס' 8)]

52. (א) נערכה תכנית מיתאר ארצית, תמסור המועצה הארצית העתק ממנה לועדות מחוזיות, וכל ועדה מחוזית רשאית להגיש למועצה הארצית את הערותיה לתכנית תוך התקופה שתקבע המועצה.

(ב) ועדה מחוזית שקיבלה תכנית כאמור בסעיף קטן (א), תודיע לועדות המקומיות, שלדעתה יש להן ענין בתכנית, על קבלת התכנית והוראותיה, ותאפשר להן לעיין בה במשרדי הועדה המחוזית.

(ג)[1] תכנית כאמור בסעיף קטן (א) תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים, החל מיום מסירתה לוועדות המחוזיות.

**אישור תכנית**

53. המועצה הארצית תגיש לממשלה את התכנית שנערכה לפי הוראותיה יחד עם הערות הועדות המחוזיות, והממשלה רשאית לאשרה ללא שינוי או, לאחר דיון חוזר במועצה, לאשרה בשינוי או לדחותה.

**פרסום** [תיקון התשס"ח (מס' 8)]

54. (א) אישרה הממשלה את התכנית, תודיע על כך ברשומות; התכנית תפורסם בדרך ובמידה שתורה המועצה הארצית.

(ב)[2] בלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א), תכנית מתאר ארצית תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים עם אישורה על ידי הממשלה.

## סימן ב': תכנית מיתאר מחוזית

**מטרות התכנית**

55. המטרות של תכנית מיתאר מחוזית הן לקבוע את הפרטים הדרושים לביצוע תכנית המיתאר הארצית במחוז וכל דבר שיש לו חשיבות כללית למחוז והעשוי לשמש מטרה לתכנית מיתאר מקומית, ובכלל זה תנאים נאותים למחוז מבחינת הבטחון והתעסוקה.

**עריכת התכנית**

56. כל ועדה מחוזית תכין ותגיש לאישור המועצה הארצית תוך חמש שנים מיום תחילתו של חוק זה תכנית מיתאר מחוזית, כפי שתפרט המועצה הארצית בהוראה; לא עשתה כן, רשאית המועצה הארצית להורות למי ששר הפנים ימנה לכך שיכין את התכנית.

**הוראות התכנית** (תיקון התשמ"ב)

57. הועדה המחוזית רשאית, לאחר התייעצות בועדות המקומיות שבמחוז, לקבוע בתכנית מיתאר מחוזית הוראות בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מיתאר מקומית, ובין השאר -

(1) שטחים וגבולות לפיתוח עירוני וכפרי;

(2) שטחים חקלאיים;

(3) אזורי תעשיה, לסוגיה השונים;

(4) שטחי ייעור ועתיקות;

(5) רשת מחוזית לבזק, לתחבורה ולדרכים;

(6) בתי קברות שישמשו יותר ממקום ישוב אחד;

(7) שטחים מוקפאים שלא ייקבע להם ייעוד כל שהוא;

(8) הוראות בדבר שמירה על חוף הים;

(9) התנאים למתן הקלות מהוראות התכנית.

**הוראות המועצה הארצית**

58. (א) המועצה הארצית רשאית לחייב את הועדה המחוזית לקבוע בתכנית מיתאר מחוזית הוראות שהועדה המחוזית רשאית לקבען בתכנית לפי סימן זה, וכן הוראות בענינים שהמועצה הארצית מוסמכת להם לענין תכנית המיתאר הארצית.

1. תחילת תוקפו של ס"ק 52(ג) ביום 1.7.2009.
2. תחילת תוקפו של ס"ק 54(ב) ביום 1.7.2009.

(ב) לא קיימה הועדה המחוזית הוראה מהוראות המועצה הארצית לפי סימן זה, תוך הזמן שקבעה לה, רשאית המועצה הארצית להורות על ביצועה על ידי אדם ששר הפנים ימנה לכך.

**סמכויות של ממונה לביצוע**

59. מי שמונה על ידי שר הפנים על פי סעיפים 56 או 58 יהיו לו לענין המוטל עליו במינוי כל הסמכויות של הועדה המחוזית ומה שעשה יראו כאילו נעשה על ידי הועדה המחוזית.

[תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

60. (בטל).

## סימן ג': תכנית מיתאר מקומית

**מטרות התכנית** [תיקונים: התשס"ב (מס' 5), התשס"ט]

61. מטרות תכנית מיתאר מקומית הן:

(1) פיקוח על פיתוח הקרקע במרחב התכנון המקומי, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך;

(2) הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, התחבורה והנוחות ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשיה, למסחר ולמבני ציבור לרבות מבני דת; לענין סעיף זה, "מבני דת" - לרבות מקוואות טהרה;

(3) שמירה על כל בנין ודבר שיש להם חשיבות אדריכלית, היסטורית, ארכיאולוגית וכיוצא באלה;

(4) שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת;

(5) ייחוד שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות פארקים, לגנים ולגינות, הנותנים מענה לצורכי האוכלוסיה החזויה במרחב התכנון המקומי באופן הולם.

**תכנית בסמכות ועדה מקומית או בסמכות ועדה מחוזית** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 4), התשנ"ח (מס' 2), התשס"ו (מס' 2), התשע"ד (מס' 2)]

61א. (א) (בוטל)

(ב) משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה הוא בפיתוח מבנים ותשתיות, ועדה מקומית או רשות מקומית, כל אחת בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע (להלן - מגיש התכנית), רשאים להכין תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת ולהגישה לועדה המקומית; היתה התכנית בסמכות הועדה המחוזית, יעביר מגיש התכנית עותק לועדה המחוזית.

(ב1)[1] לעניין סעיף קטן (ב), יראו כמי שיש לו עניין בקרקע גם אחד מאלה, ובלבד שהיועץ המשפטי של מוסד התכנון חיווה את דעתו בכתב כי מתקיימים לגביו התנאים המנויים בפסקאות (1) או (2), לפי העניין:

(1) מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 75% או יותר ואין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה בחלק מסוים אחר של הקרקע הנכללת בתכנית, שהוא אינו בעל זכות בה (בפסקה זו - קרקע של בעל זכות אחר); לעניין פסקה זו, "פגיעה" - אם על פני הדברים לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מאלה:

(א) פגיעה כמשמעותה בפרק ט' בקרקע של בעל זכות אחר, או שהקרקע של בעל הזכות האחר מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח';

(ב) העלייה בשוויה של הקרקע של בעל הזכות האחר היא בשיעור נמוך באופן משמעותי מהעלייה בשווייה של הקרקע של מי שמבקש להגיש את התכנית, והכול באופן יחסי לשווי זכותם בקרקע לפי מצבה בעת הבקשה להגשת התכנית;

(2) לעניין בית משותף כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין או בית שפרק ו'1 לחוק האמור חל עליו, הנכלל בתכנית - מי שמתקיימים בו תנאים שקבע שר המשפטים לאחר התייעצות עם שר הפנים, ובלבד שאין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה, כפי שתיקבע בתקנות כאמור, במקרקעין של בעל זכות אחר כפי שנקבע בתקנות כאמור.

(ב2) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ב), מי שיש לו רישיון לפי חוק לעניין תשתית המאפשר את הקמת התשתית

1. ס"ק 61א(ב1) ייכנס לתוקפו ביום 1.2.2015.

או תכנונה או מי שהממשלה הסמיכה אותו לעניין הקמת תשתית או תכנונה, רשאי להגיש תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת לעניין התשתית האמורה בלבד, לרבות לעניין השימושים הדרושים לצורך הקמתה והשימושים הנלווים לאותה תשתית הדרושים לצורך הפעלתה והשימוש בה.

(2) תכנית כאמור בפסקה (1) תחול רק על שטח הנדרש לקיומה של התשתית או על שטח שלגביו נקבעו הוראות הנדרשות מחמת קיומה של אותה תשתית, ויכול שתחול גם על שטח הנדרש לשימושים נלווים לתפעול אותה תשתית ועל שטח המיועד להקמת התשתית לתקופת ההקמה כפי שתיקבע.

(3) לעניין סעיף קטן זה, "תשתית" - מיתקני תשתית, נמל תעופה, נמל, מעגן, מיתקן להתפלת מים, מיתקני מים וביוב לרבות מאגרים, אתרי סילוק וטיפול בפסולת, מיתקני תקשורת, תחנת כוח, מיתקני השנאה או מיתוג לחשמל, מיתקן אחסון גז ודלק, דרך, מיתקני גז ומיתקני גט"ן כהגדרתם בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי, אתרי כרייה וחציבה וחניון לעידוד השימוש בתחבורה הציבורית.

(ג) תכנית בסמכות ועדה מקומית תדון בה הועדה המקומית, ורשאית היא להחליט על הפקדתה ועל אישורה של התכנית, עם או בלי שינויים, ואולם תכנית כאמור בסעיף 62א(א1) - תדון ותחליט בה רק ועדה מקומית עצמאית, תכנית כאמור בסעיף 62א(א2) - תדון ותחליט בה רק ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, ותכנית כאמור בסעיף 62א(ג) - תדון ותחליט בה רק ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, והכול ובלבד -

(1) שלא תקבל הועדה המקומית החלטה על הפקדת תכנית, אלא אם כן הונחו לפניה חוות דעת בכתב של מהנדס הועדה המקומית ושל היועץ המשפטי שלה, ולפיהן התכנית המוצעת היא תכנית בסמכות הועדה המקומית ובכלל זה אינה סותרת הוראות של תכנית כוללנית בניגוד להוראות סעיף 62א(ד), לא מתקיים לגביה האמור בסעיף 62א(ו) עד (ח), ואישור התכנית לא יהיה בניגוד להוראות תכנית שכוחה יפה ממנה לפי חוק זה;

(2) שאם החליטה הועדה המקומית על הפקדת תכנית הכוללת הגדלת שטחים, כאמור בסעיף 62א(א)(3), תשלח הודעה, במידת האפשר, לכל בעל רשום שאותם שטחים, או חלק מהם, הם במקרקעין שבבעלותו;

(3) שלא תופקד ולא תאושר תכנית בסמכות הוועדה המקומית אלא אם כן מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות הכלולים בשטח התכנית ובסביבתו נותנים מענה לצרכים הנובעים התכנית; לא תאשר הועדה המקומית תכנית, אלא אם כן חוות הדעת שהגיש מהנדס הוועדה המקומית לפי פסקה (4)(ה) קבעה כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות כאמור נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתכנית.

(4) שלא תקבל הוועדה המקומית החלטה על הפקדת תכנית או על אישורה, אלא אם כן הונחה לפניה חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, המתייחסת, בין השאר, לאלה:

(א) עיקרי התכנית ומטרותיה;

(ב) עיקרי השינויים המבוקשים בתכנית לעומת המצב התכנוני הקיים;

(ג) היותה של התכנית ערוכה בהתאם להוראות לפי חוק זה ולדרישות מוסד התכנון כאמור בסעיף 85;

(ד) מידת התאמתה של התכנית לתכניות גבוהות ממנה בסולם העדיפויות של תכניות כאמור בסימן ח', החלות בתחום התכנית, לתכנית כוללנית כאמור בסעיף 62א(ד), ולהוראות כאמור בסעיף 62א(ו) עד (ח), לתכניות כאמור שהועברו להערות הוועדות המחוזיות או להשגות הציבור או שהופקדו, לפי העניין וכן למגבלות אחרות, אם ישנן, החלות על אישור התכנית לפי כל דין;

(ה) קיומם של שטחים המיועדים לצורכי ציבור, ובכלל זה שטחים המיועדים למוסדות ציבור, של שטחים פתוחים ושל תשתיות בשטח התכנית ובסביבתו, ואם הם נותנים מענה ראוי לצרכים הנובעים מהתכנית, כאמור בפסקה (3);

(ו) אם התכנית כוללת אתר הכלול ברשימת האתרים לפי סעיף 12 לתוספת הרביעית - גם פרטים בדבר השפעת התכנית על אתר כאמור;

(ז) כל עניין אחר הדרוש, לדעת מהנדס הוועדה, לצורך בחינת התכנית והחלטה בה;

(ח) המלצות מהנדס הוועדה לגבי התכנית המוצעת, לרבות השינויים הנדרשים בה לדעתו, ובכלל זה השינויים הנדרשים לצורך התאמתה לתכניות ולמגבלות כאמור בפסקת משנה (ד).

(ד) תכנית בסמכות הועדה המחוזית, ידונו בה הועדה המקומית והועדה המחוזית בהתאם להוראות סעיף 62, ורשאית הועדה המחוזית להחליט על הפקדתה ועל אישורה של התכנית, עם או בלי שינויים.

**הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות דעת** [תיקון התשע"ד (מס' 2)]

61ב. (א) הוגשה לוועדה מקומית תכנית בסמכות ועדה מקומית, תשלח הוועדה הודעה על כך לחברי מוסד התכנון, לנציגים

בעלי דעה מייעצת בוועדה המקומית, למתכנן המחוז וכן לגורמים אחרים שקבע שר הפנים; מתכנן המחוז יעביר את ההודעה לנציגי השרים בוועדה המחוזית; בהודעה יצוינו תחום התכנית ומטרותיה.

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף 18(ג2), כל אחד מנציגי השרים בוועדה המחוזית וכל אחד מהגורמים הנוספים שקבע שר הפנים לפי סעיף קטן (א), רשאים להגיש חוות דעת בכתב לוועדה המקומית; הוגשה חוות דעת כאמור, יוזמן מגיש חוות הדעת לדיון על הפקדת התכנית בוועדה המקומית או בוועדת משנה שלה ותינתן לו הזדמנות להשמיע את דעתו לפני קבלת החלטה.

**תכנית בסמכות ועדה מחוזית** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

62.[1] (א) הוגשה לועדה מקומית תכנית בסמכות ועדה מחוזית, תדון בה הועדה המקומית, ותעביר המלצותיה לועדה המחוזית, תוך ששים ימים מהיום שהתכנית הוגשה לה; המלצות הועדה המקומית יכול שיהיו להפקיד את התכנית הנדונה, עם או בלי שינויים, או לדחותה; הועדה המקומית תשלח העתק ההמלצה למגיש התכנית, תוך שבעה ימים מיום קבלת ההמלצה.

(ב) הועדה המחוזית תדון בתכנית שהועברה אליה לפי סעיף קטן (א) לאחר שעברה בדיקה מוקדמת כאמור בסעיף 62ב; לא העבירה הועדה המקומית את המלצתה בתוך ששים הימים האמורים, תדון הועדה המחוזית בתכנית, אף ללא המלצת הועדה המקומית.

(ג) מגיש התכנית רשאי להשיג בפני הועדה המחוזית על המלצה של הועדה המקומית, לדחות את התכנית או להפקידה בשינויים לפי סעיף זה, בתוך חמישה עשר ימים מיום שנמסרה לו המלצת הועדה המקומית.

(ד) הועדה המחוזית תדון בהשגה שהוגשה ובתכנית והיא רשאית לקבל את ההשגה או לדחותה ולהפקיד את התכנית, בתנאים או בשינויים, או לדחות את התכנית.

**תכנית בסמכות ועדה מקומית** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 4), התשנ"ח (מס' 2), התשס"ו (מס' 2), התשע"ד (מס' 2)]

62א. (א) תכנית מפורטת או תכנית מיתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן, היא תכנית בסמכות הועדה המקומית:

(1) איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז' וכן תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אדם אחד והיא כוללת הוראות לחלוקתם, באופן שלו היו בבעלות של יותר מאדם אחד, היה ניתן לראות בה תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז', והכול ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט האמור בפסקאות (2) ו-(3);

(2) הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית (בפסקה זו - דרך בתוואי מאושר), וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית או בתכנית מיתאר מחוזית;

(3) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת־תוקף לצורכי ציבור; בסעיף זה -

"צורכי ציבור" - כל אחד מאלה: גנים, שטחי נופש וספורט, עתיקות, שטחי חניה, תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, שווקים, בתי קברות, מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מחסני חירום, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני תשתית מקומיים; שר הפנים רשאי לקבוע, בצו, צורכי ציבור נוספים כצורכי ציבור לעניין סעיף זה או לעניין סעיף קטן זה, ובלבד שאישר צרכים אלה כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188;

"מיתקני תשתית מקומיים" - מיתקנים לייצור, להפקה, לאספקה, לאגירה, לטיפול ולהולכה של דלק, גז, נפט, חשמל, מים, ביוב או פסולת, למעט תחנת תדלוק, וכן מיתקני תקשורת, והכול אם הם מיועדים לשרת בעיקר את מרחב התכנון המקומי;

(4) קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית;

(4א) קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית (בסעיף זה - תכנית שאישרה הוועדה המחוזית);

(5) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים;

(6) שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%;

1. במשך 5 שנים, מיום 3.4.2008, ובכל הנוגע לתוכנית ליישוב מפונים כמשמעותה בחוק לקידום יישובם של מפוני גוף קטיף, חבל עזה וצפון השומרון, התשס"ח-2008 (ב"דינים", כרך 35, עמ' 16994יא), בסעיף 62 לחוק, בכל מקום, במקום "שישים" יקראו "שלושים". הוראות תחולה והוראות שעה בנוגע לתיקון זה ראו בסעיף 5 לחוק לקידום יישובם של מפוני גוש קטיף, חבל עזה וצפון השומרון, התשס"ח-2008.

(7) קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין או שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(8) הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, הכלולים בתכנית, נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור;

(9) כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151; אין בהוראות פסקה זו כדי לפגוע בסמכות הועדה המקומית לתת הקלה לפי סעיף 147, ואולם לא תאשר הועדה המקומית הקלה לפי סעיף 147, אלא בכפוף להפחתה של הזכויות שנקבעו בתכנית שאושרה לפי פסקה זו; שר הפנים יקבע את דרכי הפרסום של הפקדת תכנית לפי פסקה זו;

(10) שינוי ייעודה של קרקע מקרקע המיועדת לתעשייה, למסחר, לחקלאות, למשרדים, לאחסנה או לחניה, לקרקע המיועדת לתחנת תדלוק, ובלבד שאין בתכנית הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה באותה קרקע; תכנית לפי פסקה זו לא תתיר אלא את הקמתם של המיתקנים והבניינים הדרושים במישרין לצורכי הפעלת תחנת התדלוק, ולשימושים מסחריים ומתן שירותי רכב המיועדים לשרת את משתמשי התחנה, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לשימושים מסחריים ולשירותי רכב כאמור לא יעלה על 80 מ"ר; בפסקה זו, "תחנת תדלוק" - לרבות תחנה המיועדת לאספקת גז, חשמל וכל מקור אנרגיה אחר לצורך הנעת כלי רכב;

(11) הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית למגורים וששטחו אינו עולה על 2,500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש ושהוא נמצא ברשות עירונית שמספר תושביה עולה על 5,000 לפי נתונים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(12) הרחבת שטחה של יחידת דיור שבנייתה הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, באופן שהשטח הכולל המותר לבניה באותה יחידת דיור לא יעלה על 140 מ"ר, ובלבד שתוספת השטח לא תשמש אלא להרחבת יחידת הדיור האמורה.

(13) קביעת ייעוד או שינוי ייעוד של קרקע לאתר כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית (בסעיף זה - אתר לשימור) וקביעה או שינוי של הוראות לשימור, למעט קביעה או שינוי של ייעוד או הוראות כאמור בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית המייעדת קרקע לאתר לשימור;

(14) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, והוספת שימוש למסחר ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימוש למסחר לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לאחר הגדלתו לפי פסקה זו, וכן קביעת הוראות לעניין חניה אף בסטייה מהוראות לפי חוק זה או מתכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לעניין חניה; בתכנית לפי פסקה זו יתקיימו כל אלה:

(א) כל הקרקע הכלולה בתחום התכנית היא קרקע שהיא מקרקעי ישראל שלא מתקיים בה האמור בסעיף קטן (א1)(2)(ב)(2);

(ב) התכנית הוגשה בידי רשות מקרקעי ישראל או מי שהיא הסמיכה להגיש תכנית כאמור;

(ג) הוראות התכנית קובעות כי הוראות התוספת השישית יחולו עליה;

(15) הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית, ובלבד ששטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית והם יהיו בקומות תת־קרקעיות ובשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכסית המותרת לבנייה במגרש על פי התכנית, לפי הגדול;

(16) (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית -

(1) במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה רוויה ובמגרש המיועד לפי תכנית כאמור לבנייה שאינה למגורים - בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן, בפסקה זו, "בנייה רוויה" - בנייה במגרש של ארבע יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות;

(2) במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה שאינה בנייה רוויה - בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר;

(ב) על אף הוראות פסקת משנה (א), הופקדה התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לפני המועד האמור בסעיף 151(ב), וניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, יופחת משטח ההגדלה המותר לפי אותה פסקת משנה שטח התוספת שאפשרה ההקלה כאמור.

(17) (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית במחוז הצפון או במחוז הדרום, במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר.

(ב) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית שאינה במחוז הצפון או במחוז הדרום, במגרש המיועד למגורים לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הקטן, ובלבד שהשטח האמור ישמש אך ורק לצורך יחידות הדיור שמותר לבנות במגרש לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית.

(ג) שר הפנים רשאי לקבוע, בצו, מועצות אזוריות שאינן במחוז הצפון או במחוז הדרום, שיחולו עליהן הוראות פסקת משנה (א), לפי אמות מידה שיקבע לעניין זה; אמות המידה ייקבעו באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת ויתייחסו, בין השאר, למצבן החברתי-כלכלי של מועצות אזוריות ולמידת הפגיעה שעלולה להיגרם לרשויות עירוניות סמוכות בשל החלת ההוראות כאמור; הוחלו הוראות פסקת משנה (א) על מועצה אזורית כאמור, לא תחול עליה הוראת פסקת משנה (ב).

(ד) על אף הוראות פסקאות משנה (א) עד (ג), הופקדה התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לפני המועד האמור בסעיף 151(ב), וניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, יופחת משטח ההגדלה המותר לפי פסקאות המשנה האמורות שטח התוספת שאפשרה ההקלה כאמור;

(18) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה שנקבע בתכנית, במגרש המיועד לפי התכנית למיתקני תשתית מקומיים כהגדרתם בפסקה (3), אך ורק לצורך הקמת מיתקני התשתית האמורים;

(19) קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה כאמור בסעיף 63(8) ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה;

(א1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), תכנית בסמכות ועדה מקומית, לעניין ועדה מקומית עצמאית, יכול שתהיה גם תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת הכוללת אחד או יותר מהנושאים האלה:

(1) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בתחום רשות עירונית, ובלבד שחלפו חמש שנים לפחות מיום תחילת התכנית האמורה ושהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים לא יגדל ביותר מהשיעור או מהשטח המפורט בפסקאות משנה (א) עד (ג), לפי הגדול:

(א) שיעור כמפורט להלן, לפי העניין:

(1) אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, אינו עולה על שתיים - 100% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(2) אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, עולה על שתיים ואינו עולה על תשע - 60% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(3) אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, עולה על תשע - 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(ב) שטח השווה למכפלת השטח הממוצע של יחידת דיור שמותר להקים במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית במספר השווה ל-20% ממספר יחידות הדיור שמותר להקים על המגרש על פי התכנית האמורה;

(ג) 15% משטח המגרש;

(2) (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, וכן קביעת הוראות לעניין חניה אף בסטייה מהוראות לפי חוק זה או מתכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לעניין חניה, בתחום רשות עירונית, בקרקע שמתקיים בה האמור בפסקת משנה (ב), ובלבד שנקבע בתכנית כי הוראות התוספת השישית יחולו עליה, והשטח שיוגדל יהיה בשיעורים כמפורט להלן ובשיעורים אלה בלבד:

(1) אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה

הוועדה המחוזית, אינו עולה על שתיים - 120% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(2) אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, עולה על שתיים ואינו עולה על תשע - 85% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(3) אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, עולה על תשע - 60% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית.

(ב) תכנית לפי פסקה זו תחול על קרקע שמתקיים בה אחד מאלה:

(1) קרקע שאינה מקרקעי ישראל;

(2) קרקע שהיא מקרקעי ישראל והיא קרקע עירונית כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, שהוחכרה לדורות לפי הסכם עם רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שהתקיים בה אחד מאלה:

(א) ההסכם עם רשות מקרקעי ישראל נערך לפני יום י"א באב התשס"ט (1 באוגוסט 2009);

(ב) ההסכם עם רשות מקרקעי ישראל נערך מיום י"א באב התשס"ט (1 באוגוסט 2009) ולפני יום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014), וחלפו לפחות שלוש שנים מתום התקופה האמורה;

(ג) ההסכם עם רשות מקרקעי ישראל נערך מיום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014), וחלפו לפחות שנתיים מיום עריכתו;

(3) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה או למלונאות במגרש שיועד לתעסוקה או למלונאות, בהתאמה, בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בתחום רשות עירונית, ובלבד שחלפו חמש שנים לפחות מיום תחילת התכנית האמורה ומתקיים המפורט להלן:

(א) השטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה או למלונאות, לפי העניין, באותו מגרש לא יגדל ביותר מ־40% מהשטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה או למלונאות במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(ב) לעניין מגרש המיועד לתעסוקה - נוסף על הוראות פסקת משנה (א) - השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, לאחר הגדלתו, לא יעלה על 350% משטח המגרש;

בסעיף קטן זה, "תעסוקה" - אחד משימושי קרקע אלה: תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, משרדים או מרפאות;

(4) הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש, לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית האמורה, ובלבד ששטחי השירות כאמור נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית; הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין מגרש שהשטח הכולל המותר לבנייה בו הוגדל לפי פסקאות (1) או (3);

(5) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצורכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטחים אחרים לצורכי ציבור; לעניין פסקה זו, יקראו את הוראת סעיף קטן (א)(1) כך שאחרי "ר־(3)" יבוא "או בסעיף קטן (א1)(5)";

(6) הוספת שימושים לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור;

(7) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לחניון ציבורי במגרש המיועד לחניון ציבורי;

(8) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומות תת־קרקעיות, בתחום רשות עירונית;

(9) שינוי הייעוד של קרקע המיועדת לאחד מהשימושים המנויים בהגדרה "תעסוקה" שבפסקה (3) (בפסקה זו - שימושי תעסוקה) בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, לשימוש אחר משימושי התעסוקה או למלונאות וכן הוספת שימושי תעסוקה בקרקע כאמור, ובלבד שלגבי קרקע כאמור בתחום מועצה אזורית יחולו הוראות אלה:

(א) לא ישונה ייעוד של קרקע למשרדים ולא ייווסף שימוש כאמור, אלא אם כן הדבר נדרש לצורך מתן שירותים לשימושי התעסוקה האחרים הקבועים בתכנית;

(ב) לא ישונה ייעוד של קרקע לתעשייה עתירת ידע ולא ייווסף שימוש כאמור;

(10) הוספת שימוש במגרש המיועד לתעסוקה בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בתחום רשות עירונית, למסחר הנלווה לתעסוקה, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימוש האמור לא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבנייה באותו מגרש;

(11) הוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור (בפסקה זו - השימושים הנוספים), במגרש המיועד למבני ציבור, שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית, בכפוף להוראות אלה:

(א) הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנות במימוש בניית מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התכנית לפי פסקה זו;

(ב) הוספת השימושים במסגרת השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש, או הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש;

(ג) לא יהיה ניתן לממש בנייה או הוספת שימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית לפי פסקה זו;

(ד) היה המגרש בתחום מועצה אזורית יחולו לגביו הוראות פסקה זו רק אם שטחו אינו עולה על 3,000 מ"ר;

(12) הוספת שימושים והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה:

(א) הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנות במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" - חיזוק בניין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצורכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו, וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר הפנים לעניין זה;

(ב) הוספת השימושים במסגרת הגדלת השטח המותר לבנייה או הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא יעלו על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה או השימושים הנוספים כאמור, יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים;

(ג) לא יהיה ניתן לממש בנייה או תוספת שימושים כאמור, אלא בכפוף למימוש היעדים הציבוריים;

(ד) היה המגרש בתחום מועצה אזורית יחולו לגביו הוראות פסקה זו רק אם שטחו אינו עולה על 3,000 מ"ר;

(ה) אושרה בתכנית קודמת הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה או הוספת שימושים לפי פסקה זו, יופחת משטח ההגדלה או משטח השימושים הנוספים המותרים לפי פסקה זו שטח ההגדלה שהוסיפה התכנית הקודמת או השטח שאושר לשימושים נוספים לפי התכנית הקודמת.

(א2) בלי לגרוע מסעיפים קטנים (א) ו־(א1), תכנית בסמכות ועדה מקומית לעניין ועדה מקומית עצמאית מיוחדת יכול שתהיה גם תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שהיא אחת מאלה:

(1) תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי, כהגדרתם בסעיף 33א;

(2) תכנית במתחם להתחדשות עירונית; בפסקה זו, "מתחם להתחדשות עירונית" - אזור בשטח המיועד לבינוי לפי תכנית, שקבעה הוועדה המחוזית לעניין זה.

(ב) (בוטל).

(ג) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), אישרה הוועדה המחוזית תכנית מיתאר מקומית ומתקיים בה המפורט להלן (בחוק זה - תכנית כוללנית), יראו כתכנית בסמכות ועדה מקומית, לעניין ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת החלה בשטח שעליו חלה התכנית הכוללנית, שמתקיים בה האמור בסעיף קטן (ד), ולא יחול לעניין אותה ועדה מקומית הוראות סעיפים קטנים (א1) ו־(א2) למעט סעיף קטן (א1)(2), ובלבד שאם התכנית הכוללנית אושרה לפני יום י"ט בסיוון התשס"ו (15 ביוני 2006), ביום ההחלטה של הוועדה המקומית על הפקדת התכנית האמורה טרם חלפו עשרים שנים מיום אישורה של התכנית הכוללנית:

(1) (בוטל);

(2) התכנית שאישרה הוועדה המחוזית חלה על אחד מאלה:

(א) כל שטח מרחב התכנון המקומי;

(ב) כל שטח היישוב שהתכנית חלה בתחומו;

(ג) חלק משמעותי ממרחב התכנון או משטח היישוב כאמור בפסקת משנה (א) או (ב); לענין זה, "חלק משמעותי" - כפי שתחליט הועדה המחוזית;

(ד) כל שטחו של מתחם פינוי ובינוי שהוכרז בצו לפי סעיף 33א;

(3) (בוטל);

(4) התכנית שאישרה הוועדה המחוזית כוללת, לפחות, את כל הענינים כמפורט להלן:

(א) ייעודי הקרקע בתחומה ושימושי הקרקע המותרים בכל אחד מהייעודים;

(ב) קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולצורכי ציבור, או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה. לעניין פסקה זו, "צורכי ציבור" - כהגדרתם בסעיף 188(ב);

(ג) קביעת השטח הכולל המותר לבניה בכל ייעוד או בכלל הייעודים, גם ללא קביעת זכויות בניה בכל מגרש או במגרש כלשהו;

(ד) הנחיות בדבר שטחי קרקע שיש ליעד לתחבורה, לחניה, לביוב ולתשתיות, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה, לרבות התוויית הדרכים העיקריות בתחומה;

(ה) הנחיות לענין גובה הבנינים.

(5) בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית לא נקבעו הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 145(ז) לגבי מגרשים מסוימים.

(ד) תכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תכנית כוללנית לא תסתור את התכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתכנית כאמור, על אף האמור בתכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו־(17) שבו.

(ה) (1) לא הוגשה לוועדה המחוזית תכנית כוללנית החלה על מרבית שטח מרחב התכנון של ועדה מקומית עד תום חמש שנים מיום שהוסמכה לפי סעיף 31א (בסעיף קטן זה - המועד הקובע), לא יחולו הוראות סעיפים קטנים (א1) ו־(א2), לעניין הוועדה האמורה מהמועד הקובע עד להגשת תכנית כוללנית כאמור.

(2) הפקידה הוועדה המקומית כאמור בפסקה (1), לפני המועד הקובע, תכנית בסמכות ועדה מקומית עצמאית או תכנית בסמכות ועדה מקומית עצמאית מיוחדת לפי הוראות סעיפים קטנים (א1) או (א2), תמשיך לחול הסמכות האמורה לעניין אותה תכנית.

(3) שר הפנים רשאי לדחות את המועד הקובע לתקופות שלא יעלו יחד על שנתיים אם מצא כי הדחייה נדרשת לשם השלמת הפעולות להגשת התכנית הכוללנית; החליט שר הפנים כאמור, תפורסם הודעה על כך ברשומות ובאתר האינטרנט של משרד הפנים.

(4) לעניין סעיף קטן זה, הוגשה תכנית כוללנית ונדחתה על ידי הוועדה המחוזית, יראו אותה ממועד הדחייה כאילו לא הוגשה.

(5) על אף הוראות פסקה (1), לא הוגשה לוועדה המחוזית תכנית כוללנית החלה על מרבית שטחו של מרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו עד המועד הקובע, אך הוגשה תכנית כאמור עד המועד הקובע החלה על רוב שטחה של רשות מרחבית באותו מרחב תכנון שהתכנית חלה בתחומה, לא יפקעו הסמכויות של הוועדה המקומית לפי סעיפים קטנים (א1) ו־(א2), לגבי תחומה של אותה רשות מרחבית.

(6) פקעו הסמכויות של ועדה מקומית לפי סעיף קטן זה, כולן או חלקן, תפורסם הודעה על כך באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(ו) על אף הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ה), תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שמתקיים לגביה אחד מאלה במועד שהוגשה, לא יראו אותה כתכנית בסמכות ועדה מקומית:

(1) היא תכנית למיתקן ביטחוני כהגדרתו בסעיף 159, או שבתחומה נכלל מיתקן ביטחוני כאמור, אלא אם כן התכנית חלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי, על כל תחומה של רשות מקומית או כל שטחו של יישוב, ונקבע בה כי הוראותיה אינן חלות על המיתקן הביטחוני;

(2) בתחום התכנית נכלל שטח שנסגר בצו שהוצא לפי תקנה 125 לתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945; שר הביטחון או נציגו יודיע למוסדות התכנון הנוגעים בדבר על הוצאת צו כאמור בצירוף תשריט השטח שעליו הוא חל, אלא אם כן טעמים של ביטחון המדינה מצדיקים אי־מתן ההודעה כאמור;

(3) בתחום התכנית נכלל שטח שהוועדה למיתקנים ביטחוניים החליטה להטיל בו מגבלות לפי סעיף 160(3א), אלא אם כן התכנית תואמת את המגבלות שהוטלו כאמור או שהוועדה למיתקנים ביטחוניים נתנה את הסכמתה להוראות התכנית החורגות מהמגבלות האמורות;

(4) בתחום התכנית נכלל שטח ששר הביטחון הודיע, בתעודה בחתימת ידו, לוועדה למיתקנים ביטחוניים, לאחר התייעצות עמה, כי הוא שטח שיש לגביו אינטרס ביטחוני והתכנית אינה תואמת את ההוראות שקבע לעניין שטח זה, אלא אם כן הוועדה למיתקנים ביטחוניים נתנה את הסכמתה להוראות התכנית; שר הביטחון או נציגו יודיע למוסדות התכנון הנוגעים בדבר על החלטות כאמור, אלא אם כן טעמים של ביטחון המדינה מצדיקים אי־מתן הודעה כאמור.

(ז) על אף האמור בסעיף זה, תכנית שהיא אחת מהתכניות המפורטות להלן, רשאים משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות או מגיש תכנית כאמור בסעיף 61א(ב2) להגישה לוועדה המחוזית ולא יראו אותה, אם הוגשה כאמור, כתכנית בסמכות ועדה מקומית:

(1) תכנית המייעדת שטח לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב), לדרך או לתשתית כהגדרתה בסעיף 61א(ב2), לרבות תכנית דרך;

(2) תכנית המייעדת שטח למגורים ולשימושים נלווים למגורים, ובלבד שמתוכננות בו 400 יחידות דיור חדשות לפחות;

(3) תכנית לשיכון ציבורי כהגדרתה בסעיף 11א1;

(4) תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי, כהגדרתם בסעיף 33א;

(5) תכנית המייעדת קרקע לאתר לשימור;

(6) תכנית ששר הפנים אישר לגביה כי היא בעלת חשיבות לאומית או מחוזית שפורסמה הודעה על הכנתה לפי סעיף 77, או שהיא מסוג התכניות ששר הפנים קבע כי הן בעלות חשיבות כאמור.

(ח) לא תדון ולא תאשר ועדה מקומית תכנית שבסמכותה אם היא אחת מאלה:

(1) היא חלה בתחומה של תכנית כאמור בסעיף קטן (ז), שאינה תכנית נושאית ואשר הוועדה המחוזית פרסמה הודעה על הכנתה לפי סעיף 77, או הפקידה אותה, והחליכים לגביה טרם הסתיימו, אלא אם כן קבעה הוועדה המחוזית אחרת או בתנאים שקבעה; לעניין פסקה זו, "תכנית נושאית" - תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי, או על כל שטח הרשות המקומית או היישוב או על חלק משמעותי מהם, והמאפשרת להוסיף, בלי צורך באישורה של תכנית נוספת, שטח כולל מותר לבנייה או להוסיף שימוש על השימושים המותרים בתכנית, והכול בלי שהיא קובעת את מיקומם בתשריט התכנית;

(2) היא משנה תכנית שאישרה הוועדה המחוזית כאמור בסעיף קטן (ז)(1), המייעדת קרקע לצורכי ציבור, לדרך או לתשתית כמשמעותם באותו סעיף קטן, אלא אם כן מתקיימים כל אלה:

(א) אין בה שינוי של ייעוד הקרקע מצורכי הציבור, מהדרך או מהתשתית לייעוד אחר או צמצום השטח שיועד כאמור;

(ב) אין בה הקטנה של השטח הכולל המותר לבנייה או צמצום מגבלות הנובעות מקיומה של הדרך או של התשתית כאמור;

(ג) היא אינה קובעת תנאים נוספים להיתר או לשימוש שיש בהם משום הכבדה של ממש על הבנייה על פי התכנית האמורה;

(3) היא משנה תכנית שאישרה הוועדה המחוזית כאמור בסעיף קטן (ז)(2), אלא אם כן אין בה הקטנה של מספר יחידות הדיור שנקבעו בתכנית כאמור או קביעת תנאים נוספים להיתר או לשימוש שיש בהם משום הכבדה של ממש על הבנייה על פי התכנית האמורה;

(4) היא משנה תכנית כאמור בסעיף קטן (ז)(3) או (6) שאישרה הוועדה המחוזית ושנקבע בה כי אין לשנותה בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

(ט) הוראות סעיף זה אינן גורעות מהוראות סעיפים 129 עד 131 וסעיף 147.

**תכנית כוללנית** [תיקונים: התשס"ו (מס' 2), התשע"ד (מס' 2)]

62א1 ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת שבמרחב התכנון שבתחומה אושרה תכנית כוללנית כאמור בסעיף 62א(ג), תעקוב אחר יישום התכניות שאושרו על ידיה לפי סעיף 62א, ותדווח לועדה המחוזית, לפי דרישתה ולפחות אחת לשנה, על תוצאות המעקב כאמור, ובין השאר על אלה:

(1) אופן מימושה של התכנית הכוללנית, כמשמעותה בסעיף 62א(ג), באמצעות תכניות שבסמכותה של הועדה המקומית לפי הסעיף האמור;

(2) מימוש התחזיות ששימשו להכנת התכנית הכוללנית האמורה בפסקה (1).

**בדיקה תכנונית מוקדמת** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

62ב.[1] (א) הועדה המחוזית תדון בתכנית שבסמכותה לאחר שנבדקה בדיקה תכנונית מוקדמת בידי מתכנן המחוז או מי שהוא הסמיך לכך; מתכנן המחוז יסיים את בדיקת התכנית וימסור בכתב את הערותיו בתוך שלושים ימים מיום שהתכנית הועברה לועדה המחוזית לפי סעיף 62(ב) או (ג).

(ב) מצא מתכנן המחוז כי התכנית שהוגשה אינה ערוכה בהתאם להוראות החוק והתקנות או לדרישות מוסד התכנון כאמור בסעיף 85, יחזירה למגיש התכנית, בצירוף הערותיו, על מנת שיתקנה, ויודיע על כך למהנדס הועדה המקומית; הוחזרה תכנית יערוך מתכנן המחוז בדיקה תכנונית מוקדמת נוספת תוך שלושים ימים ממועד הגשת התכנית המתוקנת.

(ג) מתכנן המחוז רשאי להיוועץ עם נציגי השרים כאמור בסעיף 7, ועם יתר חברי הועדה המחוזית; התכנית תהיה פתוחה לעיון כל חברי הועדה; חברי הועדה יהיו רשאים להגיש הערותיהם לגבי התכנית תוך הזמן שקבע מתכנן המחוז, בהודעה לחברי הועדה.

(ד) מתכנן המחוז רשאי לקבל חוות דעת מכל גורם מקצועי כפי שימצא לנכון; קיבל חוות דעת כאמור יצרפה להמלצתו; שוכנע יושב ראש הועדה המחוזית כי עקב הכנת חוות דעת לא יסיים מתכנן המחוז את בדיקתו בתוך שלושים הימים, כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להאריך את המועד להגשת הערות מתכנן המחוז בשלושים ימים נוספים; הארכת מועד לפי סעיף קטן זה אינה באה להוסיף על המועדים המצויינים בסעיף 85(ב)(1).

(ה) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על בדיקה תכנונית מוקדמת של תכנית שבסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א, על ידי מהנדס הועדה המקומית.

**הוראות בתכנית מיתאר מקומית** [תיקונים: התשמ"ב, התשנ"ה (מס' 4)]

63. מגיש התכנית רשאי לקבוע בתכנית מיתאר מקומית, תוך שמירה על הייעוד החקלאי של קרקעות המתאימות לכך, הוראה בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מפורטת וכן בענינים אלה:

(1) תחימת שטחים ותנאי שימוש בקרקע ובבנינים בתוך כל שטח, ובכלל זה קביעת -

(א) שטחי קרקע או בנינים שאין להשתמש בהם למטרה פלונית או שאין להשתמש בהם אלא למטרה פלונית;

(ב) מקומות למזבלות ולהרחקת אשפה, זבל ופסולת ולניצולם;

(ג) רשת ומיתקנים לאספקת מים, חשמל, שירות בזק ושירותים אחרים כיוצא באלה;

(ד) קרקע לשטחים פתוחים - בין ברשות הרבים ובין ברשות היחיד - וקרקעות המיועדות להשתמר כטבען;

(ה) קרקע בשביל שדות תעופה, נמלים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים או שירותים ציבוריים אחרים;

(ו) קרקע לבתי קברות, לרבות הפסקת השימוש בבתי קברות קיימים;

(ז) קרקע שמותר בה לחצוב אבנים או לכרות עפר או חול או לייצר חצץ, התנאים שבהם יבוצעו פעולות אלה, וכן קרקע שבה אסור לבצע פעולות אלה;

(ח) איסורים, הגבלות או תנאים לפרסומת בקרקעות או בבנינים;

(2) התווייתן של דרכים חדשות, וכן הטייתן, הרחבתן, שינוין וביטולן של דרכים קיימות;

(3) מירווחים וקווים, בדרכים, שמעבר להם לא יבלוט בנין;

(4) תנאים או הגבלות בדבר גודל השטח שמותר להקים עליו בנין, בדבר המירווח מסביב לכל בנין ובדבר גבהו, בטיחותו או טיבו של בנין בכל אזור או מקום מסויים;

(5) צפיפות הבניה המותרת;

(6) תנאים או דרכים לביצוע תכנית שיכון;

(7) תנאים למתן הקלות מהוראות התכנית בכפוף להוראות סעיפים 147 עד 153;

(8) חיוב בעלי קרקע או בנין, או בעלי זכות בהם, להעניק לציבור, או לבעלי קרקע או בנין גובלים, או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, או לרשות הפועלת על פי דין, זכות מעבר או את הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומיתקנים להספקת חשמל, דלק, גז, ותקשורת ולהתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור;

1. במשך 5 שנים, מיום 3.4.2008, ובכל הנוגע לתוכנית ליישוב מפונים כמשמעותה בחוק לקידום יישובם של מפוני גוף קטיף, חבל עזה וצפון השומרון, התשס"ח-2008 (ב"דינים", כרך 35, עמ' 16994יא), בסעיף 62ב לחוק, בסעיף קטן (ג), בסופו יקראו "ובלבד שהזמן האמור לא עלה על שלושים ימים", ובסעיף קטן (ד), הסיפא החל במילים "שוכנע יושב ראש הוועדה המחוזית" - לא תיקרא. הוראות תחולה והוראות שעה בנוגע לתיקון זה ראו בסעיף 5 לחוק לקידום יישובם של מפוני גוש קטיף, חבל עזה וצפון השומרון, התשס"ח-2008.

(9) הדרכים או השטחים הציבוריים שיש להקנותם למדינה או לרשות מקומית ושיירשמו על שמם, כאמור בסעיף 26;

(10) השלבים שבהם יבוצעו הוראות שונות שבתכנית.

**מעונות לחוסים** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 3), התשס"ב (מס' 4)]

63א. (א) יועדה בתכנית מיתאר או בתכנית מפורטת קרקע למטרת מגורים, יראו ייעוד כאמור כאילו הוא כולל גם היתר למגורי חוסים שמשרד העבודה והרווחה אישר להם לגור במעון או למגורי נכי נפש שמשרד הבריאות אישר להם לגור במסגרת מגורים עצמאית או מוגנת, ובלבד שבבנין מגורים מאוכלס לא יגורו יותר משישה חוסים; הגבלה זו לא תחול לגבי בנין מגורים שאינו מאוכלס; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מסמכותה של ועדה מקומית לכלול בתכנית מיתאר או בתכנית מפורטת, קרקע שיועדה בתכניות כאמור למטרת מוסדות, מעונות או טיפול בנזקקים, בכל מספר שהוא.

(א1) שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, לשנות את התוספת החמישית בהתאם לרשימת סוגי הדיור הכלולים בסעיף 1 לחלק ב'; תחום הדיור, שבתוספת לחוק שיקום נכי נפש בקהילה.

(ב) בסעיף זה -

"מעון" - כהגדרתו בחוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה-1965;

"חוסים" - כמשמעותם בהגדרת מעון.

"חוק שיקום נכי נפש בקהילה, התש"ס-2000" - חוק שיקום נכי נפש בקהילה;

"מסגרת מגורים עצמאית או מוגנת של סוגי דיור" - סוגי דיור כמפורט בתוספת החמישית;

"נכה נפש" - כהגדרתו בחוק שיקום נכי נפש בקהילה.

**הכללת דירות קטנות בתכנית למגורים** [תיקון התשע"ד (מס' 2)]

63ב. (א) בסעיף זה, "דירות קטנות" - דירות ששטח הבנייה הכולל שלהן הוא כפי שנקבע לעניין סעיף 147(ב) או כפי שקבע שר הפנים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

(ב) יועדה קרקע בתכנית למגורים, ומתקיימים בה כל אלה, תקבע התכנית כי לפחות 20% מיחידות הדיור הכלולות בה יהיו דירות קטנות:

(1) התכנית כוללת 100 יחידות דיור חדשות לפחות;

(2) צפיפות הבנייה בתכנית היא שבע יחידות דיור לדונם לפחות.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), מוסד תכנון רשאי, בהחלטה מנומקת, לאשר תכנית אף אם מספר יחידות הדיור הקטנות הכלולות בה קטן מ־20%, אם נוכח שמתקיים אחד מאלה:

(1) מאפייני הבינוי בתחום התכנית או מאפייניה המיוחדים האחרים, מצדיקים שלא לכלול בה מספר דירות קטנות כאמור;

(2) נוכח מאפייני היישוב שבתחומו נכלל שטח התכנית, לרבות מאפייני האוכלוסייה או קיומו של מלאי מספיק של דירות קטנות, אין צורך או הצדקה לייעד קרקע לדירות קטנות.

(ד) הוראות שנקבעו בתכנית לפי סעיף קטן (ב) לא ישונו, בין בתכנית ובין בדרך של הקלה, אלא אם כן חלפו שבע שנים מיום תחילתה של התכנית שבה נקבעו או אם התקיימו התנאים שבסעיף קטן (ג) במהלך התקופה האמורה.

**חיוב להכין תכנית ולבצע תכניות שאושרו** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

64. מצאה ועדה מחוזית כי יש צורך להכין תכנית בתחום מרחב תכנון מקומי, תורה לועדה המקומית להכין תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לפי הענין, ולהגישה תוך המועד שתקבע; הועדה המחוזית רשאית להורות לועדה המקומית אלו נושאים יש לכלול בתכנית וכן להורות לה לבצע תכנית שאושרה; הוראה זו באה להוסיף על סמכות הועדה המחוזית לפי סעיף 28.

[תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

65-68. (בטלים).

## סימן ד': תכנית מפורטת

**הוראות תכנית מפורטת** (תיקון התשמ"ב)

69. כל עוד אין הוראות מתאימות בתכנית מיתאר, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות לכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מיתאר מקומית לפי סעיף 63, וכן מותר לקבוע בה הוראות בענינים אלה:

(1) חלוקת קרקעות למגרשים או לאתרי-בניה, צורתם ואורך חזיתם;

(2) ייעוד קרקעות לדרכים, שטחים פתוחים, גנים, בתי-ספר, מרכזת טלפונים, מיתקן לחלוקת דברי דואר, מקומות לצרכי דת, סעד, בריאות, תרבות, מיקהל, נופש, ספורט ושטחי חניה, מקלטים ומחסים ציבוריים או לצרכי ציבור אחרים;

(3) מקומות חניה באתרים שלידם מתרכזים כלי רכב ממונעים;

(4) מיקום בנינים הנועדים לצרכים מיוחדים ותחימת שטחים שבהם יחולו הגבלות מיוחדות;

(5) שמירה על מקומות, מבנים ודברים אחרים שיש להם חשיבות לאומית, דתית, היסטורית, ארכיאולוגית, מדעית או אסתטית;

(6) הריסתם ושיקומם של בנינים רעועים המהווים סכנה לנפש או שאינם ראויים לדיור מטעמי בריאות;

(7) שיקומם של בנינים בשטחים מאוכלסים ביותר או בנויים בצפיפות יתר ושל שטחים שכל בניה נוספת בהם עלולה, לדעת הועדה המקומית, להביא לידי צפיפות יתירה של האוכלוסיה או של הבנינים, וקביעת תנאים מיוחדים להיתרי בניה בשטחים אלה;

(8) הקצאת קרקע לבעל קרקע או לבעל זכות בקרקע שזכויותיו נפגעו אגב ביצועה של התכנית;

(9) מיקומם של בנינים, נפחם, גבהם, צורתם ומראם החיצוני;

(10) נטיעת עצים והתקנת ספסלים ואבזרים כיוצא בהם בדרכים ובשטחים פתוחים;

(11) מספר הבנינים שמותר להקים על מגרש, מספר הדירות בכל בנין ומספר החדרים בבנין או בדירה;

(12) הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה.

**התאמת מגרשים**

70. (א) היו בתחום תכנית מפורטת קרקעות שאינן תואמות את תנאי התכנית בדבר השטח או הצורה של מגרשים, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות -

(1) המאפשרות להקנות לבעל קרקע כאמור, לפי דרישתו, קרקע הגובלת עם הקרקע שלו (להלן - קרקע משלימה), בתנאי שהדבר דרוש כדי שהקרקע שלו יחד עם הקרקע המשלימה תתאם את תנאי התכנית בדבר שטחם וצורתם של מגרשים וכן בתנאי שיתרת הקרקע הגובלת תתאם תנאים אלה;

(2) המסדירות את דרכי הקניה של הקרקע המשלימה ואת רישום ההקניה בפנקס המקרקעין, בהתאם להוראות סימן ז', בשינויים המחוייבים, ובהתאם לתקנות.

(ב) מקבל הקרקע המשלימה ישלם לבעלה הקודם את שוויה של הקרקע המשלימה וכן יפצה אותו על כל נזק שנגרם ליתרת הקרקע הגובלת כתוצאה מההפרדה.

(ג) בסעיף זה, "בעל" - למעט שוכר.

## סימן ה': תכנית מיוחדת

**תכנית מיוחדת**

71. ועדה מיוחדת רשאית להכין בכל עת, למרחב התכנון המיוחד כולו או לכל חלק ממנו, תכנית מיתאר או תכנית מפורטת, הכל כפי שתמצא לנכון; אולם כל תכנית שהיתה בת תוקף בתחומי מרחב התכנון המיוחד ערב תחילתו של הצו המכריז על מרחב התכנון המיוחד, תעמוד בתקפה אלא אם תשונה או תבוטל על ידי הועדה המיוחדת כפי שנקבע בחוק זה.

**אישור תכנית מיתאר מיוחדת** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

72. תכנית מיתאר שהוכנה על ידי ועדה מיוחדת טעונה אישור שר הפנים, בהמלצת שר הבינוי והשיכון, ולענין זה יהיו לשר הפנים כל הסמכויות לפי סעיף 109; תכנית מיתאר כאמור לישוב חדש או שהוגשה עליה התנגדות כאמור בסעיף 100, לא תאושר אלא לאחר התייעצות עם המועצה הארצית.

**התנגדות וערר לתכנית של ועדה מיוחדת** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

73. התנגדות לתכנית של ועדה מיוחדת תוגש לועדה המיוחדת והיא תדון ותכריע בה; על החלטת הועדה בדבר דחיית ההתנגדות, קבלתה, אישור תכנית או דחייתה ניתן לערור למועצה הארצית ויהיו לה, לענין זה, הסמכויות של מוסד תכנון לפי סעיף 116.

**ערר על החלטות אחרות**

74. בכל מקום שקיימת לפי חוק זה זכות ערר על החלטה של ועדה מקומית או של ועדה מחוזית שסעיפים 72 ו-73 אינם

חלים עליה, וההחלטה ניתנה על ידי ועדה מיוחדת, יוגש הערר לפני שר הפנים ושר השיכון כאחד, וכל אחד מהשרים רשאי לאצול מסמכותו לפי סעיף זה, הן בדרך כלל והן למקרה מסויים והן לסוג מסויים של מקרים, ובלבד שחבר הועדה המיוחדת לא ידון ולא יכריע בערר כאמור.

**דין תכנית מיוחדת** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

75. בכפוף לאמור בסימן זה יחולו על תכנית של ועדה מיוחדת ההוראות החלות על תכנית שבסמכות ועדה מחוזית.

**תקנות** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

76. שר הפנים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, רשאי להתקין תקנות בענין הפעלת סמכויותיה של ועדה מיוחדת במידה שלא נקבעו הוראות לכך בחוק זה.

(תיקון התשנ"א)

## פרק ז': שימוש חורג

**תקופת מקסימום לחריגה** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

178. מיום תחילת תקפה של תכנית רשאית הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, וחייבת היא לפי דרישת הועדה המחוזית -

(1) לערוך רשימת בנינים בתחום התכנית שהם בנינים חורגים לפי התכנית או שיש בהם לפיה שימוש חורג, וכן רשימת הקרקעות בתחום התכנית שיש בהן לפיה שימוש חורג;

(2) להמליץ על התקופה שבה מותר עוד להמשיך ולהשתמש בבנינים או בקרקעות כאמור שימוש חורג או שבה מותר לקיים בנינים כאמור כבנינים חורגים (להלן - תקופת מכסימום לחריגה).

**פרסום הרשימה ואישורה** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

179. נערכה רשימת בנינים וקרקעות כאמור בסעיף 178, ינהגו בה, בשינויים המחוייבים לפי הענין, לענין הפקדתה, התנגדות לה, אישורה ותחילת תקפה ולענין כל דבר אחר, כבתכנית אשר הרשימה כאמור חורגת מהוראותיה; ובכל הודעה על הפקדת הרשימה ייאמר כי הועדה המקומית מבקשת לקבוע את תקופת המכסימום לשימוש החורג בבנינים או בקרקעות שברשימה ולקיום בנין שברשימה כבנין חורג.

**מבחנים לקביעת תקופת המקסימום לחריגה בבנינים** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

180. לכל בנין חורג לפי סעיף 178 תקבע תקופת המכסימום, בשים לב לכל הנסיבות ובין השאר -

(1) התקופה המשוערת להמשך קיומו של הבנין, למעשה, בשים לב לשנות קיומו שחלפו ולמצבו אותה שעה;

(2) התקופה המשוערת להמשך קיומו היעיל של הבנין מבחינה כלכלית וכמקור הכנסה;

(3) מידתה ואפיה של החריגה;

(4) אפיו הציבורי של הבנין.

**התקופה המרבית לחריגה** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

181. התקופה המרבית לחריגה לכל קרקע שבה קיים שימוש חורג, תיקבע בשים לב לכל הנסיבות, ובין השאר, מידתה ואופיה של החריגה.

**אישור התקופה המרבית** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

182. הציעה הועדה המקומית, מכוח פרק זה, לקבוע את התקופה המרבית לחריגה של כל בנין או קרקע, ינהגו בקביעה זו, לענין הפקדתה, התנגדות לה, אישורה ותחולת תוקפה, ולענין כל דבר אחר, כבתכנית אשר החריגה היא מהוראותיה כאמור בסעיף 179, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

**הפסקת החריגה בתום התקופה המירבית** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

183. לא יאוחר מתום התקופה המירבית ייפסק השימוש החורג בבנין, או ישונה הבנין עד שלא יהיה עוד חורג או ייהרס או יסולק; לא נעשה כן, רשאי בית משפט השלום, לפי בקשת הועדה המקומית או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, לצוות על המשתמש בבנין או על בעל זכות בו לבצע את הדבר, הכל לפי הענין וכפי שנראה לבית המשפט צודק בנסיבותיו.

**הפסקת החריגה לפני תום התקופה המירבית** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

184. (א) הועדה המקומית רשאית, אם נראה לה הדבר דרוש לצרכי התכנון, וחייבת היא לפי דרישת הועדה המחוזית, להורות בכתב למשתמש בבנין או לבעל זכות בו להפסיק את השימוש החורג לפני תום התקופה המירבית לחריגה של אותו בנין, או לשנות, להרוס או לסלק את הבנין החורג, הכל לפי הענין, לפני תום אותה תקופה.

(ב) הרואה את עצמו נפגע על ידי הוראת הועדה המקומית רשאי לערור עליה לפני ועדת הערר, תוך שלושים ימים מיום המצאת החלטת הועדה המקומית לידיו; ועדת הערר רשאית לקבל את הערר או לאשר את הוראת הועדה המקומית, עם או בלי שינויים; ועדת הערר תיתן החלטתה תוך ששים ימים מיום הגשת הערר; לא ניתן לערור על החלטת ועדת הערר.

(ג) בוצעה ההוראה, זכאי בעל הזכות בבנין לפיצויים מהועדה המקומית; אולם בחישוב הפיצויים יביאו בחשבון כי בתום התקופה המירבית היה נפסק השימוש החורג בבנין או שהבנין טעון הריסה, סילוק או שינוי בלי תשלום פיצויים.

**אי-ביצוע ההפסקה לפני המועד** [תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

185. לא קיים המשתמש בבנין או בעל הזכות בו את הוראת ועדת הערר שניתנה לו לפי סעיף 184, לאחר שתמה תקופת הערר עליה או לאחר שאושרה ההוראה על ידי הועדה המחוזית, רשאי בית משפט השלום, על פי בקשת הועדה המקומית או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, לצוות עליו לקיים את ההוראה.

**ביצוע על ידי הועדה המקומית**

186. לא קויים צו של בית המשפט לפי סעיפים 183 או 185 ואין עוד ערעור עליו, רשאי בית המשפט, כשהנסיבות מחייבות זאת, להטיל את ביצועו על הועדה המקומית, וכן רשאי בית המשפט להרשות את הועדה המקומית לגבות את הוצאות הביצוע ממי שחייב בקיום הצו, בדרך שגובים חוב אזרחי; סעיף זה אינו גורע מסמכות בית המשפט לפי פקודת בזיון בית המשפט, ומכל זכות לפיצויים לפי חוק זה.

**שיכון חלוף**

187. היה הבנין החורג בית מגורים או שהשימוש החורג היה בבנין מגורים, לא ייפסק השימוש שבזכות חוקית או שבזכות שביושר מכוח הוראות פרק זה בלבד, אלא לאחר שהועמד לבעלי הזכות שיכון חלוף סביר, או, אם רצו בכך, לאחר ששולמו להם או לזכותם פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

## פרק ח': הפקעות

**מטרת ההפקעה** [תיקון התשע"ד (מס' 2)]

188. (א) מותר לועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.

(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה - כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות-טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים [1] לענין סעיף זה.

**סמכות הועדה המקומית**

189. הועדה המקומית רשאית, בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מיתאר מקומית או של תכנית מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, כשהפקעתם דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית האמורה, והיא חייבת לעשות כן אם הועדה המחוזית, לאחר התייעצות אתה, דרשה זאת ממנה; אם בתכנית כאמור נועדו המקרקעין להפקעה, אין ההפקעה טעונה הסכמת הועדה המחוזית.

**ביצוע ההפקעה** [תיקון התש"ע (מס' 2)]

190. (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של שר האוצר או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעים העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

(1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך,

1. שר הפנים אישר מטרות ציבוריות כדלקמן: מחסני חירום של רשות מקומית (י"פ 2479, התשל"ט, עמ' 191); תחנות מוניות (י"פ 2519, התשל"ט, עמ' 1098); בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים ומעונות דיור מוגן לקשישים (י"פ 2842, התשמ"ב, עמ' 2631); תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש (י"פ 2949, התשמ"ג, עמ' 2597); שכונות מגורים לצורך קליטת עליה (י"פ 3870, התשנ"א, עמ' 2247); בתי משפט ומשרדים ראשיים של רשויות מקומיות (י"פ 4424, התשנ"ו, עמ' 3869).

תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשיריות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש;

(2) שר הפנים רשאי להורות לועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא רשאית לשלמם לפי סעיף 20(2)(ג) לפקודה האמורה;

(3) לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע אם הוקמו, ניטעו או חוברו תוך הפרת חוק זה; אך רשאית הועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים;

(4) לענין סעיף 12 לפקודה האמורה יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין - היום הששים לאחר המועד האמור;

(5) הועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת;

(6)[1] סעיפים 5א, 7ב, 14(1א) ו-(1ב), 14א עד 14ד ו-21 לפקודה האמורה לא יחולו;

(7) סעיף 9א לפקודה האמורה יחול, ואולם לא ייושב סכסוך בעניין סכום הפיצויים בהפקעות לפי חוק זה, אלא על ידי שמאי מכריע.

(ב) הועדה המקומית רשאית להיכנס לאותו חלק של מקרקעין שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים ולקנות חזקה בו, לאחר שנתנה לבעל המקרקעין הודעה בכתב שלושים יום מראש; ההודעה תינתן בדרך שתיראה לועדה המקומית, לרבות פרסום בעתון יומי, ורואים אותה כאילו נתקבלה ביום נתינתה או ביום הפרסום; זכות הכניסה וקבלת החזקה אינה מותנית בצו של בית המשפט.

**חילופי קרקע**

191. הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, רשאית לבוא לידי הסכם עם בעל מקרקעין שהופקעו על ידיה, כי במקום תשלום כסף תמורתם יועברו לו מקרקעין אחרים, בתחום התכנית או מחוצה לו, לסילוק מלא או חלקי של תביעותיו הנובעות מההפקעה.

**הסכם אינו היתר לחריגה**

192. שום דבר שבהסכם בדבר חילופי מקרקעין לפי פרק זה לא יתפרש כאילו בא להתיר שימוש במקרקעין שלא בהתאם לתכנית.

**דין רכוש שהופקע**

193. מקרקעין שהופקעו לפי פרק זה ינהגו בהם כאמור בתכנית החלה עליהם.

**שיכון חלוף**

194. בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביושר במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

**דין מקרקעין שנרכשו בתמורה**

195. מקרקעין שנרכשו בביצוע תכנית על פי הסכם או שהופקעו כך תמורת תשלום פיצויים, יחולו עליהם הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל עוד לא שונה ייעודם על פי הוראות חוק זה, מותר להשכירם לגוף ציבורי או לאדם אחר, למטרה שלה נועדו בתכנית, ובלבד ששר הפנים, בהתייעצות עם הועדה המחוזית, נתן אישור על כך;

(2) שונה ייעודם על פי הוראות חוק זה, מותר באישור ובהתייעצות כאמור למכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת, ובלבד שניתנה למי שרכשו ממנו את המקרקעין או לחליפו הודעה שהוא רשאי, תוך שלושים יום, לקנותם במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו, בצירוף שוויה של כל השבחה בהם הנובעת מהתכנית; הודיע מקבל ההודעה תוך המועד האמור שהוא מוכן לקנות את המקרקעין, יועברו אליו כאמור.

**שינוי ייעוד של רכוש מופקע ללא תשלום**

196. (א) מקרקעין שהופקעו לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים וייעודם שונה לייעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים, תשלם הועדה המקומית פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה אילו היתה ההפקעה מחייבת תשלום פיצויים באותה שעה, או אם רצה בכך, תחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו.

1. מיום 15.2.2010 ועד יום 31.12.2012 ייקרא סעיף 190(א)(6) כך שאחרי "7ב" יבוא "9א" ופיסקה (7) לא תיקרא.

(ב) בפעולה לפי סעיף זה - לענין סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש מקרקעין - המועד של שינוי הייעוד, ושווי המקרקעין ייקבע בשים לב לייעודם מחדש.

[תיקון התשמ"א (מס' 7)]

## פרק ח'1: היטל השבחה

**היטל השבחה** [תיקון התשמ"א (מס' 7)]

196א. ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה.

## פרק ט': פיצויים

**תביעת פיצויים** [תיקונים: התשמ"ג, התשנ"ה (מס' 4)]

197. (א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

**תביעה לפיצויים** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 4), התשס"ה, התשס"ה (מס' 5), התשס"ו (מס' 2), התשס"ח (מס' 7), התש"ע]

198.[1] (א) הוגשה תביעה לפי סעיף 197, תודיע הועדה המקומית לכל מי שעלול לשאת בתשלום הפיצויים נושא התביעה, כולם או חלקם, בין על פי דין ובין על פי הסכם עם הוועדה המקומית או עם המדינה (בפרק זה - המשיב) על הגשתה ותתן לו הזדמנות להשמיע טענותיו.

(ב) הועדה המקומית תדון בתביעה ותחליט, בתוך תשעים ימים מיום הגשת התביעה, אם לקבלה או לדחותה, ואם החליטה לקבלה - מהו הסכום המוצע כפיצויים.

(ג) הועדה המקומית תודיע לתובע ולמשיב, את החלטתה, ואם החליטה לקבל את התביעה - את הסכום המוצע כפיצויים והנימוקים לכך; הסתמכה הוועדה המקומית בהחלטתה על שומה, תצרף להודעתה גם את אותה שומה.

(ד) החליטה הועדה המקומית לדחות את התביעה, כולה או חלקה, או החליטה כי בנסיבות הענין אין זה מן הצדק לשלם פיצויים עקב הוראות סעיף 200, רשאי התובע או המשיב, לערור בפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה תוך 45 ימים מיום המצאת החלטת הועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ב); יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ה) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ד), החליטה הוועדה המקומית כי התובע זכאי לפיצוי בסכום שונה מהסכום הנתבע, רשאים הוועדה המקומית, התובע והמשיב לפנות, בהסכמה, בתוך 45 ימים, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים, לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(2) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יודיע לכל אחד מהפונים לפי פסקה (1), בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה, על זהותו של השמאי המכריע שמינה.

(3) השמאי המכריע שמונה כאמור בפסקה (2) ידון ויכריע במחלוקת על סכום הפיצוי; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים.

(4) (א) על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3) יכולים הוועדה המקומית, התובע או המשיב לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת ההחלטה של השמאי המכריע; יושב ראש ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) פסקה זו תעמוד בתוקפה עד תום חמש שנים מיום תחילתו של סעיף זה, כנוסחו בחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008.

(ה1) (1) המגיש ערר לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיף זה, ישלם לאוצר המדינה, במועד הגשתו, אגרה בסכום כמפורט להלן:

1. על פי צו שפורסם בק"ת 6790, התשס"ט, עמ' 1080, תחילתו של התיקון לסעיף 198 לחוק, כפי שפורסם בתיקון 84 לחוק (ס"ח 2165, התשס"ט, עמ' 632) יהיה לעניין תביעות או הודעות שומה שאינן עולות על 50,000 שקלים חדשים, כולל הפרשי הצמדה נכון ליום הגשת התביעה או עריכת השומה, לפי העניין, תידחה ליום 1.1.2010.

(א) כשסכום הערר אינו עולה על 500,000 שקלים חדשים - 837 שקלים חדשים;

(ב) כשסכום הערר עולה על 500,000 שקלים חדשים - 1,675 שקלים חדשים; שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, יקבע נסיבות שבהן יינתן פטור מאגרה לפי סעיף קטן זה;

(2) ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לא תקבל ערר ולא תדון בו, אלא אם כן שולמה בעת הגשתו אגרה או שניתן פטור מתשלום האגרה לפי הוראות סעיף קטן זה.

(3) הסכומים האמורים בפסקה (1) יעודכנו ב-1 בינואר בכל שנה, בהתאם לשיעור העליה במדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(4) החליטה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבל ערר, כולו או חלקו, רשאית היא להטיל על המשיב לשלם למגיש הערר הוצאות בגובה סכום האגרה, כולה או חלקה, כפי ששילם בעת הגשת הערר; היו מספר משיבים בערר - רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבוע את חלוקת ההוצאות כאמור בין המשיבים;

(5) בלי לגרוע מהאמור בפסקה (4), ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאית להטיל על צד לערר לשלם לצד השני את הוצאותיו בערר, כולן או חלקן.

(ו) (1) דנה ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בערר לפי סעיפים קטנים (ד) או (ה), רשאית היא, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו.

(2) היה הערר לפי סעיף קטן (ד) בלבד, רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי, מתוך רשימת השמאים המכריעים, אשר יגיש לוועדת הערר חוות דעת בכתב בעניין הנוגע לערר (בחוק זה - שמאי מייעץ).

(3) מונה שמאי מייעץ, תינתן החלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לעניין חוות הדעת.

(4) הוראות לפי פרק ט' 1 יחולו על שמאי מייעץ, לרבות לעניין סדרי הדין בפניו, מינויו ושכרו.

(ז) על החלטת יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (ד) או (ה)(4), ועל החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיף קטן (ו)(1) או (3), ניתן לערער לבית משפט לעניינים מינהליים.

(ח) שמאי מקרקעין שהתבקש להכין שומה בהליכים לפי סעיף זה, וכן שמאי מכריע ושמאי מייעץ שמונו לפי סעיף זה, רשאים לקבל מידע בהתאם להוראות סעיף 14א(א) לתוספת השלישית, והוראות סעיפים קטנים (ב) ו־(ג) של אותו סעיף יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין מידע כאמור.

[תיקון התשנ"ה (מס' 4)]

199. (בוטל).

**פטור מתשלום פיצויים**

200. לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:

(1) שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;

(2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם;

(3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים;

(4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלם, גבהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני;

(5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים ציבוריים אחרים;

(6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או הגבלתה, כשהשימוש עלול להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה;

(7) הגבלת דרכי השימוש בבנינים;

(8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יבלוט שום בנין;

(9) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה;

(10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה אווירית;

(11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81.

**אין פיצויים למעשים שאחרי הפקדת תכנית**

201. לא ישולמו פיצויים לפי פרק זה בקשר לכל בנין שהוקם, לכל דרך שנסללה ולכל דבר אחר שנעשה בתחום תכנית לאחר שההודעה בדבר הפקדתה פורסמה ברשומות לפי סעיף 89.

**פיצויים על הפסקת חריגה**

202. מי שבתום תקופת המכסימום שנקבעה לשימוש חורג או לבנין חורג לפי פרק ז' הינו בעל זכות במקרקעין שלגביהם נקבעה התקופה, לא יהיה זכאי לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו על ידי הפסקת השימוש או על ידי שינויו, הריסתו או סילוקו של הבנין, הכל לפי הענין, אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות ומן הצדק שישולמו פיצויים כאמור.

**פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למיתקן גז** [תיקונים: התשס"ב, התשע"ד (מס' 2)]

202א. נפגעו על ידי תכנית שמטרתה העיקרית ייעוד מקרקעין למיתקן גז, או על ידי כל אחת מן התכניות למערכת ההולכה, או על ידי תכנית הכוללת גם ייעוד מקרקעין למיתקן גז, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחומה או הגובלים עמה, יחולו לענין הפיצויים, לפי הענין, הוראות סעיף 28 לחוק משק הגז הטבעי; בסעיף זה -

"מיתקן גז" ו"התכנית למערכת ההולכה" - כהגדרתם בחוק משק הגז הטבעי;

"תכנית" - לרבות תכנית עבודה שאושרה לפי סעיף 25(ד) לחוק משק הגז הטבעי.

**כתב שיפוי כתנאי למתן היתר להקמת מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית** (תיקון התשס"ו)

202ב. (א) בסעיף זה -

"מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית" - מיתקן המוקם על ידי בעל רישיון או מטעמו, המשמש או המיועד לשמש למתן שירותי רדיו טלפון נייד, לרבות אנטנה, משדר, תורן או כל מכשיר עזר אחר, הנועד לתמוך בתפעול המיתקן;

"בעל רישיון" - מי שקיבל רישיון כללי לפי חוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982, למתן שירותי רדיו טלפון נייד.

(ב) מוסד התכנון ידרוש, כתנאי למתן היתר להקמת מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית, כתב שיפוי מפני תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 ובלבד שדרישה כאמור תהיה בהתאם להנחיות המועצה הארצית; הנחיות המועצה הארצית כאמור יעמדו בתוקפן עד שייקבעו הוראות לענין זה בתכנית מיתאר ארצית.

לוי אשכול
ראש הממשלה

חיים משה שפירא
שר הפנים

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

# חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 [3,2,1]

## פרק ראשון: פרשנות

**הגדרות** [תיקונים: התשכ"ה, התש"ם, התשמ"ד (מס' 2), התשמ"ז, התשנ"ו, התשס"ב (מס' 3), התשס"ה (מס' 2), התשע"א (מס' 2), התשע"ג (מס' 2)]

1. בחוק זה -

"מקרקעין" - קרקע בישראל, לרבות בתים, בנינים ודברים אחרים המחוברים לקרקע חיבור של קבע;

---

1. שמו של החוק שונה מ"חוק מס שבח מקרקעין" בתיקון התשנ"ט (מס' 3).
2. ראה הוראות שעה לענין חוק זה בחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985.
3. ס"ח 405, התשכ"ג (1.9.1963), עמ' 156 (XII).

תיקונים: ס"ח 442, התשכ"ה (10.1.1965), עמ' 40;
ס"ח 505, התשכ"ז (7.8.1967), עמ' 105;
ס"ח 534, התשכ"ח (9.8.1968), עמ' 181;
ס"ח 619, התשל"א (2.4.1971), עמ' 80;
ס"ח 746, התשל"ה (18.10.1974), עמ' 2;
ס"ח 773, התשל"ה (20.7.1975), עמ' 159 [התשל"ה (מס' 2)];
ס"ח 975, התש"ם (10.7.1980), עמ' 144;
ס"ח 997, התשמ"א (11.1.1981), עמ' 69;
ס"ח 1015, התשמ"א (3.4.1981), עמ' 160 [התשמ"א (מס' 2)];
ס"ח 1020, התשמ"א (14.4.1981), עמ' 202 [התשמ"א (מס' 3)];
ס"ח 1062, התשמ"ב (27.8.1982), עמ' 266 (ת"ט ס"ח התשמ"ב, עמ' 282);
ס"ח 1066, התשמ"ג (16.11.1982), עמ' 4;
ס"ח 1081, התשמ"ג (19.4.1983), עמ' 104 [התשמ"ג (מס' 2)];
ס"ח 1107, התשמ"ד (23.2.1984), עמ' 60;
ס"ח 1121, התשמ"ד (11.7.1984), עמ' 179 [התשמ"ד (מס' 2)];
ס"ח 1121, התשמ"ד (11.7.1984), עמ' 187 [התשמ"ד (מס' 3)];
ס"ח 1197, התשמ"ז (16.10.1986), עמ' 6;
ס"ח 1212, התשמ"ז (9.4.1987), עמ' 93 [התשמ"ז (מס' 2)];
ס"ח 1212, התשמ"ז (9.4.1987), עמ' 106 [התשמ"ז (מס' 3)];
ס"ח 1298, התש"ן (10.1.1990), עמ' 36;
ס"ח 1314, התש"ן (6.4.1990), עמ' 137 [התש"ן (מס' 2)];
ס"ח 1378, התשנ"ב (8.1.1992), עמ' 45;
ס"ח 1386, התשנ"ב (6.3.1992), עמ' 106 [התשנ"ב (מס' 2)];
ס"ח 1394, התשנ"ב (7.4.1992), עמ' 176 [התשנ"ב (מס' 3)];
ס"ח 1405, התשנ"ג (31.12.1992), עמ' 6;
ס"ח 1406, התשנ"ג (7.1.1993), עמ' 15 [התשנ"ג (מס' 2)];
ס"ח 1417, התשנ"ג (26.3.1993), עמ' 98 [התשנ"ג (מס' 3)] (ראה הוראות תחילה בגוף התיקון);
ס"ח 1445, התשנ"ד (9.1.1994), עמ' 43;
ס"ח 1465, התשנ"ד (9.6.1994), עמ' 146 [התשנ"ד (מס' 2)];
ס"ח 1486, התשנ"ה (9.11.1994), עמ' 11;
ס"ח 1490, התשנ"ה (2.12.1994), עמ' 22 [התשנ"ה (מס' 2)];
ס"ח 1497, התשנ"ה (28.12.1994), עמ' 69 [התשנ"ה (מס' 3)];
ס"ח 1508, התשנ"ה (17.3.1995), עמ' 143 [התשנ"ה (מס' 4)];
ס"ח 1509, התשנ"ה (17.3.1995), עמ' 146 [התשנ"ה (מס' 5)];
ס"ח 1518, התשנ"ה (11.4.1995), עמ' 189 [התשנ"ה (מס' 6)];
ק"ת 5693, התשנ"ה (20.7.1995), עמ' 1686 [התשנ"ה (מס' 7)];
ס"ח 1561, התשנ"ו (15.2.1996), עמ' 80;
ס"ח 1612, התשנ"ז (28.2.1997), עמ' 70;
ס"ח 1620, התשנ"ז (9.4.1997), עמ' 101 [התשנ"ז (מס' 2)];
ס"ח 1627, התשנ"ז (3.7.1997), עמ' 176-174 (3 תיקונים) [התשנ"ז (מס' 3)];
ס"ח 1628, התשנ"ז (3.7.1997), עמ' 178 [התשנ"ז (מס' 4)];
ס"ח 1638, התשנ"ח (25.11.1997), עמ' 10;

"זכות במקרקעין" - בעלות או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים בין שבדין ובין שביושר, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין, שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור;

ולענין הרשאה במקרקעי ישראל - אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מעשרים וחמש שנים; לענין זה -

"הרשאה" - למעט הרשאה מסוג שלא נהוג לחדש מעת לעת;

"מקרקעי ישראל" - כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל;

"חכירה לתקופה" - התקופה המרבית שאליה יכולה החכירה להגיע לפי כל זכות שיש לחוכר או לקרובו מכוח הסכם או מכוח זכות ברירה הנתונה לחוכר או לקרובו בהסכם.

"חכירה" - חכירה, חכירת-משנה, חכירתה של חכירה מכל דרגה שהיא, שכירות, שכירות-משנה ושכירותה של שכירות מכל דרגה שהיא וכן זכות חזקה ייחודית;

"מכירה", לענין זכות במקרקעין בין בתמורה ובין ללא-תמורה -

(1) הענקתה של זכות במקרקעין, העברתה, או ויתור עליה;

(2) הענקתה של זכות לקבל זכות במקרקעין, וכן העברה או הסבה של זכות לקבל זכות במקרקעין או ויתור על זכות כאמור;

(3) הענקתה של זכות להורות על הענקה, העברה או הסבה של זכות במקרקעין או על ויתור על זכות במקרקעין, וכן העברתה או הסבתה של זכות להורות כאמור או ויתור עליה;

(4) פעולה באיגוד שהזכות המוקנית בה מקנה לבעליה כוח, יכולת או זכות לתפוש מקרקעין מסויימים של האיגוד בו מוקנית הזכות או אם אותה זכות מקנה לבעליה את הזכות לדרוש מהאיגוד למסור לתפיסתו מקרקעין מסויימים;

"איגוד" - חברה וחברה נכרית כמשמעותן בפקודת החברות, אגודה רשומה כמשמעותה בפקודת האגודות השיתופיות, שותפות הרשומה לפי פקודת השותפויות, אגודה כמשמעותה בחוק העותומני על האגודות, 1327;

---

ס"ח 1643, התשנ"ח (28.12.1997), עמ' 32 [התשנ"ח (מס' 2)];
ס"ח 1648, התשנ"ח (21.1.1998), עמ' 108 [התשנ"ח (מס' 3)];
ס"ח 1690, התשנ"ט (5.11.1998), עמ' 15;
ס"ח 1700, התשנ"ט (31.1.1999), עמ' 69 [התשנ"ט (מס' 2)];
ס"ח 1707, התשנ"ט (25.4.1999), עמ' 130 [התשנ"ט (מס' 3)];
ס"ח 1732, התש"ס (17.3.2000), עמ' 132;
ס"ח 1755, התשס"א (15.11.2000), עמ' 4;
ס"ח 1814, התשס"ב (18.12.2001), עמ' 32;
ס"ח 1831, התשס"ב (17.2.2002), עמ' 163 [התשס"ב (מס' 2)];
ס"ח 1838, התשס"ב ((24.3.2002), עמ' 220 [התשס"ב (מס' 3)] (ת"ט בס"ח התשס"ה, עמ' 3);
ס"ח 1863, התשס"ב (4.8.2002), עמ' 580 [התשס"ב (מס' 4)];
ס"ח 1892, התשס"ג (1.6.2003), עמ' 427;
ס"ח 1950, התשס"ד (19.7.2004), עמ' 453;
ס"ח 1978, התשס"ה (27.1.2005), עמ' 124;
ס"ח 2000, התשס"ה (12.4.2005), עמ' 438 [התשס"ה (מס' 2)] (ראו הוראות תחילה ותחולה מפורטות בסעיפים 54-53 לתיקון);
ס"ח 2023, התשס"ה (10.8.2005), עמ' 808 ו־819 [התשס"ה (מס' 3)] (שני תיקונים);
ס"ח 2049, התשס"ו (3.1.2006), עמ' 226;
ס"ח 2077, התשס"ז (11.1.2007), עמ' 65. הצ"ח - ממשלה 260, התשס"ז, עמ' 16;
ס"ח 2107, התשס"ז (2.8.2007), עמ' 429 [התשס"ז (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 294, התשס"ז, עמ' 580. תחילת התיקון - רטרואקטיבית מיום 1.7.07;
ס"ח 2116, התשס"ח (8.11.2007), עמ' 26. הצ"ח - ממשלה 335, התשס"ח, עמ' 16 ועמ' 72;
ס"ח 2134, התשס"ח (18.2.2008), עמ' 202 [התשס"ח (מס' 2)] (שני תיקונים). הצ"ח - ממשלה 335, התשס"ח, עמ' 16 ועמ' 72 (כולל שינוי בשמו של החוק);
ס"ח 2136, התשס"ח (6.3.2008), עמ' 221 [התשס"ח (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 331, התשס"ז, עמ' 924;
ס"ח 2136, התשס"ח (6.3.2008), עמ' 223 [התשס"ח (מס' 4)]. הצ"ח - ממשלה 265, התשס"ז, עמ' 150;
ס"ח 2136, התשס"ח (6.3.2008), עמ' 231 [התשס"ח (מס' 5)]. הצ"ח - ממשלה 347, התשס"ח, עמ' 258;
ס"ח 2209, התשס"ט (10.8.2009), עמ' 328. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348 ועמ' 514;
ס"ח 2220, התש"ע (31.12.2009), עמ' 294. הצ"ח - ממשלה 457, התש"ע, עמ' 24;
ס"ח 2269, התשע"א (26.12.2010), עמ' 121 ו-122. הצ"ח - ממשלה 541, התשע"א, עמ' 6 ועמ' 97;
ס"ח 2271, התשע"א (6.1.2011), עמ' 163 [התשע"א (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 541, התשע"א, עמ' 6;
ס"ח 2281, התשע"א (15.3.2011), עמ' 402 [התשע"א (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 541, התשע"א, עמ' 6 ועמ' 93;
ס"ח 2309, התשע"א (8.8.2011), עמ' 1013 [התשע"א (מס' 4)]. הצ"ח - ממשלה 603, התשע"א, עמ' 1292;
ס"ח 2324, התשע"ב (6.12.2011), עמ' 45. הצ"ח - ממשלה 573, התשע"א, עמ' 566;
ס"ח 2370, התשע"ב (23.7.2012), עמ' 521 [התשע"ב (מס' 4)]. הצ"ח - ממשלה 603, התשע"א, עמ' 1292 והצ"ח - ממשלה 686, התשע"ב, עמ' 826 (תיקון עקיף במסגרת חוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012);
ס"ח 2379, התשע"ב (7.8.2012), עמ' 672 [התשע"ב (מס' 5)]. הצ"ח - כנסת 482, התשע"ב, עמ' 248;
ס"ח 2395, התשע"ג (6.5.2013), עמ' 64. הצ"ח - ממשלה 756, התשע"ג, עמ' 286;
ס"ח 2405, התשע"ג (5.8.2013), עמ' 154 [התשע"ג (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 768, התשע"ג, עמ' 586;
ס"ח 2449, התשע"ד (30.3.2014), עמ' 470. הצ"ח - ממשלה 836, התשע"ד, עמ' 316;
ס"ח 2453, התשע"ד (1.6.2014), עמ' 558 [התשע"ד (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 852, התשע"ד, עמ' 424 (כולל תיקון לתיקון התשע"ב);
ס"ח 2458, התשע"ד (15.7.2014), עמ' 591 [התשע"ד (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 771, התשע"ג, עמ' 911;
ס"ח 2467, התשע"ד (7.8.2014), עמ' 736 [התשע"ד (מס' 4)]. הצ"ח - ממשלה 771, התשע"ג, עמ' 911 (ת"ט בס"ח 2477, התשע"ה, עמ' 38);
ס"ח 2492, התשע"ה (23.6.2015), עמ' 190. הצ"ח - ממשלה 919, התשע"ה, עמ' 604.

"איגוד מקרקעין" - איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה ולענין זה לא יראו כנכסיו של האיגוד - מזומנים, מניות, איגרות-חוב, ניירות-ערך אחרים, ומטלטלין, שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם משמשים לייצור הכנסתו אולם, לדעת המנהל, הם טפלים למטרות העיקריות של האיגוד המבוצעות למעשה ולא בדרך ארעית;

"זכות באיגוד" - כל אחת מאלה בין שהיא מוענקת במסמכי ההתאגדות של האיגוד על פיהם או בהסכם בין חברי האיגוד:

(1) חברות באיגוד, זכות לנכסי איגוד בשעת פירוק, זכות לרווחיו של איגוד, זכות לניהולו של איגוד ולהצבעה בו;

(2) זכות - שאיננה זכות מכוח מכירת זכות במקרקעין - לתפוס נכסי האיגוד מכוח אחת הזכויות האמורות בפיסקה (1);

(3) זכות - שאיננה זכות מכוח מכירת זכות במקרקעין - לדרוש מהאיגוד או מבעל זכות באיגוד אחת מהזכויות האמורות בפיסקאות (1) ו-(2);

(4) זכות להורות במישרין או בעקיפין למחזיק בזכות מהזכויות האמורות בפיסקה (1) על הדרך להפעיל את זכותו;

פרט לזכות מהזכויות האמורות אם היא אינה מקנה כל טובת-הנאה באיגוד - שאינה שכר סביר - ואינה מקנה זכות לתפוס את נכסי האיגוד ואינה מקנה זכות לדרוש מהאיגוד או מבעל זכות בו אף אחד משני הדברים האמורים;

"פעולה באיגוד" - הענקת זכות באיגוד, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד והכל בין בתמורה ובין בלא תמורה, אך למעט הקצאה; לענין זה, "הקצאה" - הנפקה של זכויות באיגוד שלא נרכשו על ידי האיגוד קודם לכן, אשר תמורתה, כולה או חלקה, לא שולמה למי מבעלי הזכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין;

"עושה פעולה" - מי שמקנה זכות באיגוד בפעולה באיגוד;

"שווי של זכות פלונית" - הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על-ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות -

(1) שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום-לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין - התמורה כאמור;

(2) שלגביהן נקבע בחוק זה אחרת - השווי כפי שנקבע בחוק זה;

"הורשה" - בין על פי דין ובין על פי צוואה;

"חודש" - לרבות חלק מחודש;

"דירת מגורים" - דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה;

"קבוצת רכישה" - קבוצת רוכשים המתארגנת לרכישת זכות במקרקעין ולבנייה על הקרקע של נכס שהוא אחד המפורטים להלן, באמצעות גורם מארגן, ובלבד שהרוכשים בקבוצה מחויבים למסגרת חוזית -

(1) נכס שאינו דירת מגורים;

(2) נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים;

לעניין הגדרה זו -

"גורם מארגן" - מי שפועל בעצמו או באמצעות אחר לארגון קבוצת הרוכשים לצורך הרכישה והבנייה, לרבות הכנת המסגרת החוזית, והכל בתמורה בעבור פעולות הארגון כאמור;

"מסגרת חוזית" - מערכת חוזים הקשורים זה בזה שבאמצעותם תפעל הקבוצה לקבלת נכס בנוי;

"תמורה" - במישרין או בעקיפין, לרבות בשווה כסף;

"מנהל" - מי שנתמנה על ידי שר האוצר בהודעה שפורסמה ברשומות להיות מנהל או סגן-מנהל לענין חוק זה;

"קרוב" לאדם פלוני -

(1) בן-זוג;

(2) הורה, הורי-הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה;

(3) אח או אחות ובני-זוגם;

(4) איגוד שהוא בשליטתו;

"מס שבח" או "מס" - כמשמעותו בסעיף 6;

"הפקודה" - פקודת מס הכנסה;

"הפרשי הצמדה וריבית" - תוספת לסכום שמדובר בו, השווה לסכום האמור כשהוא מוכפל בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן

בתקופה הנדונה, בתוספת ריבית בשיעור של 4%[1] לשנה על הסכום שמדובר בו לאחר שנוספו לו הפרשי הצמדה כאמור, או בשיעור אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת;

"שיעור עליית המדד", בתקופה פלונית - ההפרש בין המדד שהתפרסם לאחרונה לפני סוף התקופה לבין המדד שפורסם לאחרונה לפני תחילת התקופה, מחולק במדד שפורסם לאחרונה לפני תחילת התקופה;

"התקופה הקובעת" - התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) אלא אם כן נקבעה בחוק זה, לענין מסוים, תקופה אחרת;

"חוק הגנת הדייר" - חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972;

"חוק מס ערך מוסף" - חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975;

"חוק התכנון והבניה" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

"חוק לעידוד השקעות הון" - חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

"תושב חוץ" - כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה;

"תושב ישראל" - כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה, בשינוי זה: בכל מקום, במקום "פקיד השומה" יקראו "המנהל". פעולות שנקבעו כאמור יפורטו בדוח התקופתי.

**הורשה אינה מכירה**

4. הורשה איננה מכירה או פעולה באיגוד לענין חוק זה.

**העברה אגב גירושין** [תיקונים: התשנ"ב, התשס"ה (מס' 2)]

4א. העברת זכויות בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, הנעשית על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין, לא יראוה כמכירה או כפעולה באיגוד לענין חוק זה, בין אם היא העברה בין בני הזוג ובין אם היא העברה מהם לילדיהם ובמכירת הזכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין על ידי מי שהועברו לו הזכויות בזכות במקרקעין כאמור, יהיו שווי הרכישה של הזכות ויום רכישתה, לרבות לענין סעיף 7א, שווי הרכישה ויום הרכישה שהיו נקבעים לפי הוראות חוק זה או לפי הוראות הפקודה, לפי הענין, אילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שהעביר את הזכויות בה.

**פעולות נוספות שהנן "מכירה"** [תיקונים: התשכ"ח, התשנ"ג (מס' 3), התשנ"ז (מס' 4), התשס"ב (מס' 3), התשס"ה (מס' 2), התשע"ג (מס' 2)]

5. (ג) (1) מכירת זכות במקרקעין הנמנית עם נכסי עזבון, או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין הנמנה עם נכסי עזבון, יראו אותן כמכירת הזכות או עשיית הפעולה בידי היורשים, על אף האמור בסעיף 4.

(2) במכירה ובעשיית פעולה כאמור בפסקה (1), יום הרכישה ושווי הרכישה ייקבעו בהתאם להוראות סעיפים 26 ו-37.

(3) מנהל העזבון אחראי למילוי החובות הקבועות בסעיפים 73, 76, 90א ו-91 ובלבד שאם לא מונה מנהל לעזבון יחולו החובות האמורות על כל אחד מהיורשים.

(4) לענין סעיף קטן זה, חלוקת נכסי עזבון בין יורשים, לא יראוה כמכירה, ובלבד שאם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה בכסף, או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העזבון, יראו את חלק העזבון שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר. לענין זה, "חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים" - החלוקה הראשונה של נכסי העיזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, כמשמעותם בחוק הירושה, התשכ"ה-1965, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור ויראו עיזבון של שני מורישים כעיזבון אחד אם התקיימו כל אלה:

(א) לפני פטירתם היו המורישים בני זוג או שהיו ילד והורהו;

(ב) טרם הסתיימה חלוקת העזבונות.

## פרק שני: הטלת המס

**הטלת מס על מכירת זכות במקרקעין** [תיקון התשל"ה (מס' 2)]

6. (א) מס שבח מקרקעין (להלן - המס) יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין.

(ב) השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה כמשמעותה בסעיף 47.

1. שיעור הריבית שונה מ-12% ל-8% בק"ת 5201, התשמ"ט (16.7.1989), עמ' 1107 החל מ-1.7.1989. שיעור הריבית שונה ל-6% החל מיום 1.3.1991 בק"ת 5342, התשנ"א (21.3.1991), עמ' 744. שיעור הריבית שונה ל-4% החל מיום 15.6.1993 בק"ת 5547, התשנ"ד (23.9.1993), עמ' 2.

**הטלת מס על פעולות באיגוד מקרקעין** (תיקון התשכ"ה)

7. המס יוטל על פעולה באיגוד מקרקעין.

**מס רכישה** [תיקונים: התשל"ה, התש"ם, התשנ"ה (מס' 5), (מס' 7), התשנ"ט (מס' 3), התשס"ב (מס' 3), התשס"ה (מס' 2), התשס"ח, התשע"א (מס' 2), התשע"ג, התשע"ג (מס' 2), התשע"ה]

9. (א) במכירת זכות במקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישת מקרקעין (להלן - מס רכישה); מס הרכישה יהיה בשיעור משווי המכירה או בסכום קבוע, לפי סוג המכירה או המקרקעין, הכל כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת ובלבד שלגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה לגבי נכס שאינו דירת מגורים יהא שווי המכירה - שווי המכירה של הנכס הבנוי שאינו דירת מגורים.

(ב) (1) בפעולה באיגוד מקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישה בסכום שהיתה חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי כאמור בפסקה (1א) משווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד; לענין סעיף קטן זה, "פעולה באיגוד" - הענקת זכות באיגוד, לרבות הקצאתה, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד, והכול בין בתמורה ובין שלא בתמורה; לעניין זה, "הקצאה" - כל הנפקה של זכויות באיגוד;

(1א) החלק היחסי האמור בפסקה (1) הוא כיחס החלק של הזכויות הנמכרות באיגוד המקרקעין לכלל הזכויות באותו איגוד, ואם הזכויות הנמכרות, כולן או חלקן, מעניקות רק זכות לנכסי האיגוד בעת פירוקו (בסעיף זה - זכויות בפירוק) - כיחס האמור או כיחס שבין הזכויות בפירוק הנמכרות כאמור, לכלל הזכויות בפירוק, לפי הגבוה מביניהם;

(2) פעולה באיגוד מקרקעין לא תהא חייבת במס בולים החל עליה לפי חוק מס הבולים על מסמכים, התשכ"א-1961.

(ג) במכירת זכות במקרקעין שהם בנין או חלק ממנו, שהוא דירת מגורים, שנעשתה בתקופה שמיום ט"ו בשבט התשנ"ה (16 בינואר 1995) ועד יום כ"ג בטבת התשנ"ו (15 בינואר 1996), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 359,175 שקלים חדשים [1] - 0.5%;

(2) על חלק השווי העולה על 359,175 שקלים חדשים[2] ועד 557,460 שקלים חדשים [3] - 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 557,460 שקלים חדשים [4] - 4.5%;

בסעיף קטן זה ובסעיפים קטנים (ג1), (ג1א), (ג1ב), (ג1ג)[5] ו-(ג1ה)[6] -

"בנין" - בנין שאינו ארעי יחד עם חלקת הקרקע שעליה הוא עומד, למעט בנין המהווה בידי הרוכש מלאי עסקי לענין מס הכנסה; ובבנין שבנייתו טרם הסתיימה, למעט בנין שאין לגביו התחייבות של המוכר לסיים את בנייתו;

"דירת מגורים" - כל אחת מאלה:

(1) דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה;

(2) זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים;

(ג1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו, שהוא דירת מגורים, שנעשתה בתקופה שמיום כ"ד בטבת התשנ"ו (16 באוקטובר 1996) עד יום כ"ב בטבת התש"ס (31 בדצמבר 1999), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 443,605 שקלים חדשים[7] - 0.5%;

(2) על חלק השווי העולה על 443,605 שקלים חדשים[8] ועד 688,505 שקלים חדשים [9] - 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 688,505 שקלים חדשים[10] - 4.5%.

(ג1א) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום כ"ג בטבת התש"ס (1 בינואר 2000) עד יום כ"ה באייר התשע"ג (5 במאי 2013), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

1. על פי סמכותו בסעיף 9(ג3) עדכן המנהל סכומים אלה. העדכון האחרון פורסם בק"ת 6020, התש"ס (17.2.2000), עמ' 346. העדכון חל החל ביום 16.1.2000.
2. על פי סמכותו בסעיף 9(ג3) עדכן המנהל סכומים אלה. העדכון האחרון פורסם בק"ת 6020, התש"ס (17.2.2000), עמ' 346. העדכון חל החל ביום 16.1.2000.
3. על פי סמכותו בסעיף 9(ג3) עדכן המנהל סכומים אלה. העדכון האחרון פורסם בק"ת 6020, התש"ס (17.2.2000), עמ' 346. העדכון חל החל ביום 16.1.2000.
4. על פי סמכותו בסעיף 9(ג3) עדכן המנהל סכומים אלה. העדכון האחרון פורסם בק"ת 6020, התש"ס (17.2.2000), עמ' 346. העדכון חל החל ביום 16.1.2000.
5. תוקפה של ההתייחסות לס"ק (ג1ג) בס"ק 9(ג) סיפה - החל ביום 1.8.13.
6. תוקפה של ההתייחסות לס"ק (ג1ה) בס"ק 9(ג) סיפה - החל ביום 23.6.15.
7. על פי סמכותו בסעיף 9(ג3) עדכן המנהל סכומים אלה. העדכון האחרון פורסם בק"ת 6020, התש"ס (17.2.2000), עמ' 346. העדכון חל החל ביום 16.1.2000.
8. על פי סמכותו בסעיף 9(ג3) עדכן המנהל סכומים אלה. העדכון האחרון פורסם בק"ת 6020, התש"ס (17.2.2000), עמ' 346. העדכון חל החל ביום 16.1.2000.
9. על פי סמכותו בסעיף 9(ג3) עדכן המנהל סכומים אלה. העדכון האחרון פורסם בק"ת 6020, התש"ס (17.2.2000), עמ' 346. העדכון חל החל ביום 16.1.2000.
10. על פי סמכותו בסעיף 9(ג3) עדכן המנהל סכומים אלה. העדכון האחרון פורסם בק"ת 6020, התש"ס (17.2.2000), עמ' 346. העדכון חל החל ביום 16.1.2000.

(א) על חלק השווי שעד 969,330[1] שקלים חדשים - 3.5%;

(ב) על חלק השווי העולה על 969,330 [2] שקלים חדשים - 5%.

(2) (א) על אף הוראות פסקה (1), יחיד שרכש דירת מגורים מיום כ' בחשון התשס"ח (1 בנובמבר 2007) עד יום כ"ה באייר התשע"ג (5 במאי 2013) (בפסקה זו - הדירה), והתקיים בו אחד מאלה:

(1) הדירה שרכש היא דירתו היחידה;

(2) בעשרים וארבעה החודשים שלאחר רכישת הדירה, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן - בשנים עשר החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיו על פי ההסכם על הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש - בשנים עשר החודשים מהמועד שבו נמסרה לידיו החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה;

ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 1,139,320[3] שקלים חדשים - לא ישולם מס;

(2) על חלק השווי העולה על 1,139,320[4] שקלים חדשים ועד 1,601,210[5] שקלים חדשים - 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 1,601,210[6] שקלים חדשים - 5%;

(ב) לענין פסקה זו -

(1) "דירה יחידה" - דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לענין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא פחות מ-25%;

(2) יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי - כרוכש אחד;

(3) לעניין סעיף קטן זה, שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים; לעניין זה, "קבוצת רכישה" - כמשמעותה בפסקה (2) בהגדרה "דירת מגורים" שבסעיף קטן (ג).

(ג1ב) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2), שנעשתה בתקופה שמיום כ"ו באייר התשע"ג (6 במאי 2013) עד יום כ"ד באב התשע"ג (31 ביולי 2013), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(א) על חלק השווי שעד 1,089,350 שקלים חדשים - 5%;

(ב) על חלק השווי העולה על 1,089,350 שקלים חדשים ועד 3,268,040 שקלים חדשים - 6%;

(ג) על חלק השווי העולה על 3,268,040 שקלים חדשים - 7%;

(2) (א) יחיד שרכש דירת מגורים בתקופה שמיום כ"ו באייר התשע"ג (6 במאי 2013) עד יום כ"ד באב התשע"ג (31 ביולי 2013); והתקיים בו אחד התנאים כאמור בפסקאות (1) או (2) של סעיף קטן (ג1א)(2)(א), ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 1,470,560 שקלים חדשים - לא ישולם מס;

(2) על חלק השווי העולה על 1,470,560 שקלים חדשים ועד 1,744,270 שקלים חדשים - 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 1,744,270 שקלים חדשים - 5%;

(ב) לעניין פסקה זו יחולו הוראות סעיף קטן (ג1א)(2)(ב) ו-(3).

(ג1ג)[7] (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריו, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

1. מנהל מס שבח פרסם את העדכון האחרון לסכומים אלה בק"ת 6990, התשע"א, עמ' 889, החל מיום 16.1.2011.
2. מנהל מס שבח פרסם את העדכון האחרון לסכומים אלה בק"ת 6990, התשע"א, עמ' 889, החל מיום 16.1.2011.
3. מנהל מס שבח פרסם את העדכון האחרון לסכומים אלה בק"ת 6990, התשע"א, עמ' 889, החל מיום 16.1.2011.
4. מנהל מס שבח פרסם את העדכון האחרון לסכומים אלה בק"ת 6990, התשע"א, עמ' 889, החל מיום 16.1.2011.
5. מנהל מס שבח פרסם את העדכון האחרון לסכומים אלה בק"ת 6990, התשע"א, עמ' 889, החל מיום 16.1.2011.
6. מנהל מס שבח פרסם את העדכון האחרון לסכומים אלה בק"ת 6990, התשע"א, עמ' 889, החל מיום 16.1.2011.
7. תיקון התשע"ה תיקן את התקופה הנקובה בס"ק 9(ג1ג)(1) ו-(2). תוקפו החל ביום 1.1.15.

(א) על חלק השווי שעד 1,089,350 שקלים חדשים - 5%;

(ב) על חלק השווי העולה על 1,089,350 שקלים חדשים ועד 3,268,040 שקלים חדשים - 6%;

(ג) על חלק השווי העולה על 3,268,040 שקלים חדשים ועד 4,500,000 שקלים חדשים - 7%;

(ד) על חלק השווי העולה על 4,500,000 שקלים חדשים ועד 15,000,000-8%;

(ה) על חלק השווי העולה על 15,000,000 שקלים חדשים - 10%.

(2) על אף הוראות פסקה (1), יחיד תושב ישראל שרכש דירת מגורים מיום ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריו (בפסקת משנה זו - הדירה), והתקיים בו אחד מאלה:

(א) הדירה שרכש היא דירתו היחידה;

(ב) ב־24 החודשים שלאחר רכישת הדירה, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן - ב־12 החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיו על פי ההסכם עם הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש - ב־12 החודשים מהמועד שבו נמסרה לידיו החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה;

(ג) הדירה שרכש היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בפסקה (3).

(3) (א) על חלק השווי שעד 1,470,560 שקלים חדשים - לא ישולם מס.

(ב) על חלק השווי העולה על 1,470,560 שקלים חדשים ועד 1,744,270 - 3.5%;

(ג) על חלק השווי העולה על 1,744,270 שקלים חדשים ועד 4,500,000 שקלים חדשים - 5%;

(ד) על חלק השווי העולה על 4,500,000 ועד 15,000,000 שקלים חדשים - 8%;

(ה) על חלק השווי העולה על 15,000,000 שקלים חדשים - 10%.

(4) בסעיף קטן זה -

(א) "דירה יחידה" - דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש;

(ב) "תושב ישראל" - לרבות מי שבתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק, כמשמעותם בסעיף 14(א) לפקודה;

(ג) יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי - כרוכש אחד;

(ד) שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים; לעניין זה, "קבוצת רכישה" - כמשמעותה בפסקה (2) בהגדרה "דירת מגורים" שבסעיף קטן (ג).

(ג1ד)[1] (בוטלה).

(ג1ה) על אף האמור בפסקה (1) של סעיף קטן (ג1ג), במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2) של הסעיף הקטן האמור, שנעשתה מיום ז' בתמוז התשע"ה (24 ביוני 2015) עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31 בדצמבר 2020), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 4,800,605 שקלים חדשים - 8%;

(2) על חלק השווי העולה על 4,800,605 שקלים חדשים - 10%.

(ג2) הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ג) ו־(ג1ה), יתואמו בהתאם לעליית המדד ב־16 בינואר של כל שנה (להלן - יום העדכון), לפי שיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי; השווי שהותאם כאמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 5 ש"ח; בסעיף זה -

"המדד" - מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

1. תיקון התשע"ה ביטל את ס"ק 9(ג1ד). תוקף הביטול - רטרואקטיבית מיום 1.1.2015.

"המדד החדש" - המדד שיפורסם לאחרונה לפני יום העדכון;

"המדד הבסיסי" - לענין תיאום הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג) ו-(ג1) - המדד שפורסם ביום י"ד בשבט התשנ"ה (15 בינואר 1995);

לענין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1א)(1) - המדד שפורסם ביום כ"ז בטבת התשנ"ט (15 בינואר 1999);

לענין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1א)(2) - המדד שפורסם ביום ג' בחשוון התשס"ח (15 באוקטובר 2007);

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1ג) - המדד שפורסם ביום ד' בשבט התשע"ג (15 בינואר 2013);

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1ה) - המדד שפורסם ביום כ"ד בטבת התשע"ה (15 בינואר 2015).

(ג3) המנהל יפרסם בהודעה ברשומות את סכומי השווי הקבועים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ג) ו-(ג1ה), כפי שהם מעודכנים עקב עליית המדד.

(ג4) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי בצו להעלות את הסכומים הקבועים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ג) ו-(ג1ה), מעבר לשיעור עליית המדד.

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים למתן פטור ממס הרכישה, כולו או מקצתו, ורשאי הוא לקבוע, באישור כאמור, כללים שונים לסוגי חייבים ולסוגי מקרקעין.

(ה) דין מס הרכישה לכל דבר וענין, למעט פטורים שלפי פרק חמישי 1 עד פרק ששי - כדין המס.

(ו) (בוטל).

[תיקון התשנ"ג (מס' 2)]

9א. (בוטל).

**הפחתת שיעורי מס הרכישה ברכישת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת - הוראת שעה** [תיקון התשס"ב (מס' 3)]

9ב. על אף האמור בסעיף 9(ג1א) לחוק העיקרי יחולו הוראות אלה:

(1) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (1) שבסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), יקראו את פסקת משנה (ב) שבפסקה (1) כאילו במקום "5%" בא "4.5%" ולגבי רכישה כאמור שנעשתה בתקופה שמיום י"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) - כאילו במקום "5%" בא "4.75%";

(2) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (2) לסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ועד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), יקראו את פסקת משנה (א)(3) שבפסקה (2), כאילו במקום "5%" בא "4.5%" ולגבי רכישה כאמור שנעשתה בתקופה שמיום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) - כאילו במקום "5%" בא "4.75%";

(3) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (2) שבסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה הקובעת על ידי רוכש שהוא זכאי יקראו את פסקת משנה (א)(1) שבפסקה (2) כאילו במקום "0.5" בא "0%"; לענין זה, "זכאי" - כהגדרתו בחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992;

(4) האמור בסעיף זה לא יחול על רכישת זכויות במקרקעין כאמור בפסקאות (1) עד (3) באחת מאלה:

(א) מכירה לקרוב; לענין זה, "קרוב" - כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף;

(ב) מכירה בלא תמורה.

**הפחתת שיעורי מס הרכישה לדייר מוגן - הוראת שעה** [תיקון התשס"ב (מס' 3)]

9ג.[1] (א) במכירת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת, במקרקעין שהם נכס שחוק הגנת הדייר חל עליו, לדייר המחזיק באותו הנכס בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה, ישולם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי הזכות הנמכרת, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) החזיק הדייר בנכס, בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה;

(2) לאחר המכירה לא חל חוק הגנת הדייר על השכירות בנכס.

(ב) התקיימו לגבי מכירת הזכות במקרקעין כאמור בסעיף קטן (א) גם הוראות סעיף 9ב(3), ישולם מס הרכישה לפי הוראות אותו סעיף או לפי הוראות סעיף זה, לפי בחירת הדייר הרוכש.

(ג) בסעיף זה, "דייר" ו"נכס" - כהגדרתם בחוק הגנת הדייר.

1. התיקונים שבוצעו בתיקון זה מתייחסים לפעולות במקרקעין שייעשו ב"תקופה הקובעת" המוגדרת בסעיף 1 לחוק כתקופה שמיום 7.11.2001 ועד יום 31.12.2003.

**חובת תשלום המס** [תיקונים: התשע"א (מס' 3), התשע"ד (מס' 2)]

15.[1] (א) חובת תשלום המס היא: במכירת זכות במקרקעין - על המוכר, ובפעולה באיגוד - על עושה הפעולה.

(ב)[2] בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין שתמורתה נקבעה בכסף בלבד, יהיה הרוכש חייב להעביר למנהל תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו, בשיעורים כמפורט להלן מהתמורה שנקבעה בהסכם ביניהם (בסעיף זה - מקדמה):

(1)[3] במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה הוא לפני כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) - 15% מהתמורה;

(2)[4] במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה מיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ואילך - 7.5% מהתמורה;

(3) על אף האמור בפסקאות (1) ו־(2), במכירת זכות במקרקעין בידי חבר בני־אדם - 7.5% מהתמורה;

(ג)[5] סכום על חשבון המקדמה כאמור בסעיף קטן (ב), יועבר למנהל מכל תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר על פי המועדים שנקבעו בחוזה ביניהם, מיד לאחר ששולמו למוכר מעל 40% מהתמורה או במועד מסירת ההצהרה לפי סעיף 73(ג), לפי המאוחר; עלה סך התשלום ששילם הרוכש למוכר על 40% מהתמורה במסגרת תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר במועד מסוים, יועבר למנהל אותו חלק מהתשלום העולה על 40%, הכל עד גובה המקדמה.

(ג1) הוראות סעיף קטן (ג) יחולו לעניין מכירת זכות במקרקעין שהרווח ממנה נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה, ואולם בסעיף הקטן האמור, בכל מקום, במקום "40%" יקראו "80%".

(ד)[6] על תשלום מקדמה יחולו הוראות אלה:

(1) יראו את המקדמה כאילו שולמה למנהל על ידי המוכר על חשבון המס שהוא חייב בו;

(2) על אף האמור בכל דין ובהסכם בין המוכר והרוכש, יראו את המקדמה כאילו שולמה למוכר מאת הרוכש על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ביניהם;

(3) (א) היתה המקדמה גבוהה מסכום המס שהמוכר חייב בו לפי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב)(1) או (2), על פי החלטה של המנהל בהשגה שניתנה לפי סעיף 87 או על פי החלטה של ועדת ערר שניתנה לפי סעיף 89, יוחזר עודף הסכום למוכר, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר.

(ב) שוכנע המנהל כי מכירת זכות במקרקעין לא הושלמה בשל נסיבות התלויות במוכר בלבד, באופן שהחזקה במקרקעין לא נמסרה לרוכש או לא ניתנה לפקודתו כמתחייב לפי הסכם המכירה, רשאי הרוכש לבקש מהמנהל כי סכום המקדמה שלא הוחזר למוכר לפי הוראות פסקת משנה (א) יוחזר לו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר; אין באמור כדי לפגוע בזכויות הצדדים להסכם לפי כל דין;

(4) לעניין הוראות סעיף 16, יראו את תשלום המקדמה כאילו שולם המס שחייב בו המוכר ובלבד שהמקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות פסקה (3)(ב);

(5) על תשלום המקדמה לא יחולו הוראות סעיפים 94 ו־94ב.

(ה) (1) המנהל רשאי להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף קטן (ב), מיוזמתו וכן לבקשת המוכר או הרוכש שהוגשה עד למועד הקבוע להגשת ההצהרה לפי סעיף73; הבקשה תהיה מנומקת בכתב ויצורפו לה מסמכים להוכחת סכום המס שיחול על המכירה.

(2) המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה עד למועד המאוחר מבין אלה:

(א) 20 ימים ממועד הגשת הבקשה;

1. בתיקון התשע"ב נקבע כי ס"ק 15(ב)-(ה) בטלים החל מיום 31.5.2014 (בתיקון התשע"ב נקבע מועד הביטול ל־1.4.13, בק"ת 7249, התשע"ג, עמ' 1196 נדחה ל־1.10.13, בק"ת 7292, התשע"ד, עמ' 38, נדחה ל־31.12.13, בק"ת 7322, התשע"ד, עמ' 406, נדחה ל־28.2.14 ובק"ת 7348, התשע"ד, עמ' 714 נדחה למועד האמור). בתיקון התשע"ד (מס' 2) בוטל הסעיף המבטל מתיקון התשע"ב.
2. בתיקון התשע"ב נקבע כי ס"ק 15(ב)-(ה) בטלים החל מיום 31.5.2014 (בתיקון התשע"ב נקבע מועד הביטול ל־1.4.13, בק"ת 7249, התשע"ג, עמ' 1196 נדחה ל־1.10.13, בק"ת 7292, התשע"ד, עמ' 38, נדחה ל־31.12.13, בק"ת 7322, התשע"ד, עמ' 406, נדחה ל־28.2.14 ובק"ת 7348, התשע"ד, עמ' 714 נדחה למועד האמור). בתיקון התשע"ד (מס' 2) בוטל הסעיף המבטל מתיקון התשע"ב.
3. בתיקון התשע"ד (מס' 2) נקבע כי על אף האמור בסעיף 15(ב)(1) ו־(2), במכירת דירת מגורים מזכה שסעיף 48א(ב2) לחוק חל עליה ונעשתה בתקופה שמיום 1.6.14 ועד ליום 31.12.17, יהיה גובה המקדמה שווה לסכום המס בהתאם להצהרת המוכר לפי סעיף 73(א)(6).
4. בתיקון התשע"ד (מס' 2) נקבע כי על אף האמור בסעיף 15(ב)(1) ו־(2), במכירת דירת מגורים מזכה שסעיף 48א(ב2) לחוק חל עליה ונעשתה בתקופה שמיום 1.6.14 ועד ליום 31.12.17, יהיה גובה המקדמה שווה לסכום המס בהתאם להצהרת המוכר לפי סעיף 73(א)(6).
5. בתיקון התשע"ב נקבע כי ס"ק 15(ב)-(ה) בטלים החל מיום 31.5.2014 (בתיקון התשע"ב נקבע מועד הביטול ל־1.4.13, בק"ת 7249, התשע"ג, עמ' 1196 נדחה ל־1.10.13, בק"ת 7292, התשע"ד, עמ' 38, נדחה ל־31.12.13, בק"ת 7322, התשע"ד, עמ' 406, נדחה ל־28.2.14 ובק"ת 7348, התשע"ד, עמ' 714 נדחה למועד האמור). בתיקון התשע"ד (מס' 2) בוטל הסעיף המבטל מתיקון התשע"ב.
6. בתיקון התשע"ב נקבע כי ס"ק 15(ב)-(ה) בטלים החל מיום 31.5.2014 (בתיקון התשע"ב נקבע מועד הביטול ל־1.4.13, בק"ת 7249, התשע"ג, עמ' 1196 נדחה ל־1.10.13, בק"ת 7292, התשע"ד, עמ' 38, נדחה ל־31.12.13, בק"ת 7322, התשע"ד, עמ' 406, נדחה ל־28.2.14 ובק"ת 7348, התשע"ד, עמ' 714 נדחה למועד האמור). בתיקון התשע"ד (מס' 2) בוטל הסעיף המבטל מתיקון התשע"ב.

(ב) המועד האחרון למשלוח ההודעה של המנהל לפי סעיף 78(א).

(3) לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור בפסקה (2), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.

(ו) (1) המוכר או הרוכש רשאים להגיש למנהל בקשה מנומקת לבחינת ההחלטה אשר ניתנה בעניינם לפי סעיף קטן (ה)(1), בתוך 14 ימים מיום שנמסרה למוכר או לרוכש ההחלטה; המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה בתוך 45 ימים מיום הגשת הבקשה בהסתמך על המסמכים אשר צורפו לבקשה.

(2) לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור בפסקה (1), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.

(ז) מי שהחליט בבקשה להקטנת שיעור המקדמה לפי סעיף קטן (ה) לא ידון בבקשה לבחינת ההחלטה לפי סעיף קטן (ו).

(ח) הוראות סעיפים קטנים (ב) ו־(ג) לא יחולו על עסקאות אלה:

(1) מכירת דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי 1;

(2) מכירת זכות במקרקעין בידי גוף מהגופים המנויים בסעיף 72;

(3) מכירת זכות במקרקעין שמתקיימות לגביה הוראות סעיף 2ב(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974;

(4) מכירת זכות במקרקעין, מסוג שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת.

(ט) שילם רוכש את המקדמה בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) ושילם את מס הרכישה המגיע ממנו בהתאם לשומתו העצמית במועד הקבוע בסעיף 90א, יראו זאת, לעניין הוראות סעיף 16, כאילו שולם המס שהרוכש חייב בו, אם התקיימו כל אלה:

(1) חלפו 90 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

(2) לא נעשתה לגבי המכירה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב);

(3) המקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות סעיף קטן (ד)(3)(ב);

(4) אם ביקש הרוכש הקלה או פטור ממס רכישה בהתאם להוראות לפי סעיף 9 - הוא הגיש את המסמכים להוכחת זכאותו להקלה או לפטור כאמור.

**תנאים לתקפן של עסקאות** [תיקונים: התש"ם, התשמ"ד (מס' 2), התשע"א (מס' 2)]

16. (א) (1) תקפן של מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין החייבות במס מותנה במילוי אחד התנאים האמורים להלן, וכל עוד לא נתמלא, לא תוקנה כל זכות על אף האמור בכל דין; משנתמלא, כוחו למפרע מעת המכירה או מיום הפעולה.

ואלה התנאים:

(א) שולם עליהן המס;

(ב) ניתנו עליהן הצהרות המוכר והקונה או עושה הפעולה על פי הפרק השביעי ושולם עליהן המס המגיע על פי ההצהרות;

(ג) הקונה זכות במקרקעין או הרוכש את הזכות באיגוד המקרקעין פירט בהצהרתו את שם המוכר ומענו, את הזכות שרכש ואת התמורה בעדה והפקיד אצל המנהל פקדון, כערובה לתשלום המס, בשיעור 20% משווי המכירה של הזכות במקרקעין, או שניתנו בטוחות, להנחת-דעתו של המנהל;

(2) מכירת זכות במקרקעין לא תירשם בפנקס המקרקעין, אלא אם כן המנהל אישר שהיא פטורה ממס או ששולם המס המגיע על פי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב)(1) או (2); לא נעשתה שומה כאמור, תירשם המכירה אם ניתנה ערבות בנקאית או ערובה אחרת להנחת דעתו של המנהל, לגבי ההפרש שבין 20% מהתמורה לבין המס ששולם לפי השומה העצמית כמשמעותה בסעיף 78(א) או (ב)(3), להבטחת תשלום המס שיגיע; תוקפה של ערבות או ערובה כאמור יהיה לתקופה שיקבע המנהל, ובלבד שלא תעלה על תשעה חודשים מיום שנמסרה למנהל ההצהרה כאמור בסעיף 73, ולגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה - ובלבד שהומצא גם אישור מהמנהל, כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, לפי סעיף 136 לחוק האמור, שהמס המגיע לפי אותו חוק בשל אותה מכירה שולם או שניתנה ערובה לתשלומו במועדו.

(3) לענין סעיף-קטן זה, "מכירת זכות במקרקעין" או "פעולה באיגוד" החייבות במס - למעט מכירה או פעולה כאמור שסעיף 93 דן בהן.

(ב) לא יהיה תוקף למכירת זכות במקרקעין או לפעולה באיגוד שהיא יפוי-כוח לטובת הקונה או לפקודתו, אלא אם בנוסף להוראות סעיף-קטן (א), הופקד יפוי-הכוח - או העתק ממנו שאושר על ידי נוטריון ציבורי - אצל המנהל, במקום שנקבע בתקנות, תוך שבעה ימים מיום שניתן, ואם ניתן בחוץ-לארץ - תוך שלושים יום מיום שניתן.

(ג) פעולה באיגוד תהא תקפה אם מסר עושה הפעולה הודעה בדבר הפעולה שנעשתה וכן כי לדעתו האיגוד שבו נעשתה אינו איגוד מקרקעין, אך אין בהוראה זו כדי לפגוע בחובתו של האיגוד או של עושה פעולה בו לגבי כל אחריות המוטלת עליהם לפי חוק זה, לרבות המס, אם יתברר כי הם חייבים בו.

(ד) סעיף זה לא יחול לגבי תקפן של מכירות ופעולות שנעשו על ידי מי שפטור ממס לפי חוק זה או שאין להצהיר עליהן לפי חוק זה.

(ה) (בוטל).

(ו) שום דבר האמור בסעיף זה לא יפגע בזכות שביושר או בזכות שנרכשה בתמורה ובתום-לב על ידי צד שלישי.

## פרק שלישי: שווי המכירה והרכישה

**שווי המכירה** [תיקון התשנ"ז (מס' 3)]

17. (א) שווי המכירה הוא שווי ביום המכירה של הזכות במקרקעין הנמכרת כשהיא נקיה מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתה או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום.

(ב) שווי המכירה של זכות במקרקעין שהופקעה הוא השווי שנקבע לענין הפיצויים בשל ההפקעה.

(ג) שווי המכירה במכירה של זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד שסעיף 5 דן בהן, ואיננה הפקעה - הוא התמורה שנתקבלה במכירת הזכות.

(ד) [1] נקבע בהסכם המכירה כי המס ישולם על ידי הקונה, רשאי המנהל לקבוע את שווי המכירה בדרך של גילום מלא; לענין זה, "גילום מלא" - התמורה בהסכם המכירה, בתוספת סכום המס שהיה על המוכר לשלם על מנת שתיוותר בידו התמורה האמורה, אילו הקונה לא היה מקבל על עצמו את תשלום המס.

**יום המכירה** [תיקונים: התשמ"ד (מס' 2), התשס"ב (מס' 3), התשס"ט, התשע"א (מס' 2)]

19. "יום המכירה" או "יום הפעולה" לענין חישוב השבח והמס הוא היום שבו נעשתה המכירה או הפעולה באיגוד, ואולם -

(1) במכירה או בפעולה באיגוד באמצעות הליכי הוצאה לפועל - היום שבו הושלמה המכירה או הפעולה על ידי הרשות המוסמכת לכך;

(2) בהפקעה - היום שבו הועמד הפיצוי בעד הזכות שהופקעה לרשות מי שהזכות הופקעה ממנו; ואולם, אם נקבע על ידי בית-משפט סופית כי הפיצוי שיש לשלמו בעד הזכות - למעט הריבית עליו - עולה ב-50% על הסכום שהועמד לרשות מי שהזכות הופקעה ממנו, יהיה יום המכירה יום מתן פסק-הדין הסופי;

(3) במכירת זכות במקרקעין בידי מדינת ישראל, רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל - יום אישור העסקה בידי מנהל רשות מקרקעי ישראל או בידי מי שהוא הסמיך לכך;

(3א) במכירת זכות במקרקעין המותנית בהתקיימות תנאי עתידי שלפיו יוגדלו אפשרויות הניצול של הזכות לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, שתמורתה הושפעה מהגדלת אפשרויות הניצול כאמור וכולה אינה בכסף - יום אישור התכנית.

(4) (א) במכירה בתקופה הקובעת של חלק מזכות במקרקעין, שתמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין (להלן - עסקת קומבינציה) - יום מכירת החלק כאמור או אם בחר זאת המוכר - המוקדם מבין יום סיום הבניה או יום מכירת הזכויות ביתרת המקרקעין, כולן או מקצתן, על ידי המוכר (להלן - יום התקיים התנאי) ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) החל במועד ההתקשרות בעסקת הקומבינציה ועד למכירת הזכויות במקרקעין שבידי הרוכש, היו הזכויות האמורות מלאי עסקי בידי הרוכש;

(2) המוכר אינו קרוב של הרוכש;

(3) בתוך 30 ימים מיום עסקת הקומבינציה, מסר המוכר הודעה למנהל בהתאם לכללים שקבע המנהל, על בחירתו בהחלת הוראות פסקה זו.

(ב) לענין פסקה זו -

(1) יראו את זכויותיו של המוכר במקרקעין הגובלים זה בזה כזכות אחת במקרקעין;

(2) "סיום הבניה" - המועד המוקדם מבין אלה: המועד שבו הבנין או חלק הבנין, לפי הענין, שנבנה על יתרת המקרקעין, ראוי לשימוש, או מועד קבלת אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור

1. סעיף קטן 17(ד) יחול על הסכמי מכירה שנחתמו לאחר פרסומו (3.7.1997) וכן על הסכמי מכירה שבשלהם נמסרו למנהל הצהרות לפי הפרק השביעי לחוק, לאחר 50 ימים מיום הפרסום הנ"ל.

של טלפון לבנין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה (להלן - אישור לאספקת שירותים);

(3) "קרוב", לענין המוכר - לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו; ולענין זה, "שליטה" - כמשמעותה בסעיף 2 בשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" יבוא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" יבוא "20% או יותר".

(4) "התקופה הקובעת" - התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006).

## פרק רביעי: ניכויים

**הניכויים המותרים** [תיקונים: התשל"ה (מס' 2), התש"ם, התשמ"ד (מס' 2), התשס"ב (מס' 3), התשס"ה (מס' 2), התשס"ח (מס' 2), התשס"ט]

39. לשם קביעת סכום השבח יותרו בניכוי הוצאות שהוצאו לרכישת הזכות במקרקעין או במכירתה, לרבות כל אחד מאלה, אם אינן כלולות בשווי הרכישה ואינן מותרות בניכוי לפי הפקודה:

(1) כל ההוצאות שהוציא המוכר מיום הרכישה ועד ליום המכירה, לשם השבחתם של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת; ולענין זה יראו כהוצאה גם שוויה המוערך של עבודה, שהוכח למנהל, שעבדו בעל הזכות במקרקעין וקרוביו להשבחת המקרקעין, אם התמורה בעד אותה עבודה - אילו היתה משתלמת - לא היתה ניתנת לניכוי לפי סעיף 32(4) לפקודת מס-הכנסה;

(2) במכירת זכות במקרקעין שיש עמה זכות חזקה ייחודית - הסכום שהוציא המוכר בין היום שבו רכש את הזכות לבין יום מכירתה, לרכישת אותה זכות חזקה ייחודית הנמכרת;

(2א) סכום ששולם למי שהחזיק במקרקעין שנה או יותר בעד פינויים, ובלבד שאינו קרובו של המוכר; לענין זה, "קרוב" - כהגדרתו בסעיף 105יא לפקודה;

(3) עלה שוויים של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת עקב הוצאות שהוציא המוכר להשבחתם של מקרקעין שלו הסמוכים להם, חלק יחסי מהוצאות אלה כיחס שבין סכום עליית השווי של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת, לבין סכום עליית שוויים של מקרקעין אלה ושל הסמוכים להם יחד, ובלבד שסכום הניכוי בשל כל המקרקעין לפי פיסקה זו לא יעלה על סכום ההוצאות שהוציא עליהם כאמור;

(4) אגרות ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין לפי תקנות העברת מקרקעין (אגרות), התשט"ז-1956, או לפי תקנות שהיו בתוקף בעת העברת המקרקעין על שם המוכר, וכן אגרה ששילם המוכר כאמור לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרות העברת מקרקעין), התשי"ט-1959, וכן תוספת מס ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות לפי סעיף 7(א);

(5) דמי-תיווך ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שנתן בעדם;

(6) דמי-תיווך ששילם המוכר בקשר למכירת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שקיבל בעדם, אלא אם שוכנע המנהל שבקשר עם נסיבות העיסקה המיוחדות שהוסברו לו שולמו דמי-תיווך גבוהים יותר;

(7) שכר טרחת עורך-דין ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין ולמכירתה;

(7א) שכר טרחת שמאי מקרקעין ושכר טרחת מודד מוסמך, ששולמו בקשר עם רכישת הזכות במקרקעין, השבחתה ומכירתה;

(7ב) הוצאות שהוציא החוכר או בעל הזכות במקרקעין, לפי הענין, לשם הוכחת זכותו במקרקעין;

(8) מס רכוש עירוני - לפי פקודת מס רכוש עירוני, 1940, או מס רכוש לפי חוק מס-רכוש וקרן-פיצויים, התשכ"א-1961, וכן ארנונת רכוש המשתלמת לרשות מקומית;

(8א) (נמחקה);

(9) במכירת חכירה - כל סכום ששילם המוכר, לבעל המקרקעין, בעד הסכמתו לרשום שעבוד על זכות החכירה או בעד הסכמתו למכירה בעד חכירת הזכות, ולרבות בעד דמי חכירה מהוונים או דמי היוון, ששולמו בשלה לרשות מקרקעי ישראל;

(10) היתה משכנתה של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת - דמי עמילות המוכר לבעל המשכנתה בעד הסכמתו לאותה מכירה, אך לא יותר מ-2% מסכום המשכנתה שטרם נפרע;

(11) כל סכום ששילם המוכר על המקרקעין שהזכות בהם נמכרת כמס השבחה לפי פקודת בנין ערים, 1936, או

לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי-ציבור), 1943, או לפי פקודה שבוטלה על ידי אחת משתי הפקודות האמורות, או מס השבחה אחר או תשלום חובה כיוצא באלה;

(11א) הוצאות כאמור בסעיף 17(11) לפקודה, לרבות בשל הליכי השגה, ערר וערעור;

(12) במכירת זכות במקרקעין ששווי הרכישה שלה נקבע לפי הסעיפים 26(א)(2), 28, 29 סיפה, 29ב, 30 עד 34 ו־49כג -

(א) אם נתקבלה הזכות ללא-תמורה או שנתקבלה אגב הליכי גירושין וחלו עליה הוראות סעיף 4א - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א שהוציא האדם שממנו נתקבלה הזכות;

(ב) אם נתקבלה הזכות בחליפין פטורים ממס כאמור בסעיף 32 או 34 - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א שהוציא המוכר בקשר לזכות שהוא נתן בחליפין, ואם נתקבלה הזכות בחליפין ששולם עמהם גם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף כאמור בסעיף 32 - חלק יחסי מהוצאות כאמור, כיחס שווי הזכות במקרקעין שקיבל בתמורה, לתמורה כולה.

(ג) אם הזכות היא זכות חילופית כהגדרתה בסעיף 49יא - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א, שהוציא המוכר בשל הזכות הנמכרת, כהגדרתה בסעיף 49יא, שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 3; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחוייבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות, כמשמעותם בפרק חמישי 3.

(ד) אם הזכות היא יחידת מגורים חלופית, כהגדרתה בסעיף 49יט - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או סעיף 39א, שהוציא המוכר בשל יחידת המגורים הנמכרת, כשמשמעותה בסעיף 49כב, שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 4; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין יחידת מגורים חלופית או יחידה אחרת, שהתקבלה בתמורה ליחידה אחרת נמכרת, כאמור בסעיף 49כז.

## פרק חמישי: סכום המס

(תיקונים: התש"ם, התשנ"ז)

## פרק חמישי 1: פטור לדירת מגורים מזכה

**הגדרה וחזקה** (תיקונים: התש"ם, התשנ"ז, התשנ"ז (מס' 3))

49. (א) לענין פרק זה,

"בעלות" - לרבות חכירה כמשמעותה בהגדרת "זכות במקרקעין";

"היום הקובע" - יום ג' בטבת התשנ"ח (1 בינואר 1998);

"דירת מגורים מזכה" - דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:

(1) ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח;

(2) ארבע השנים שקדמו למכירתה;

לענין הגדרה זו, יראו תקופה שבה לא נעשה בדירה שימוש כלשהו, או תקופה שבה שימשה הדירה לפעולות חינוך [1], לרבות פעוטון, או דת כפי שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים; לענין התקופה הקבועה בפסקה (1) - לא תובא בחשבון תקופה שקדמה ליום הקובע, ולענין התקופה הקבועה בפסקה (2) - לא תובא בחשבון תקופה כאמור, אם ביקש זאת המוכר.

(ב) לענין פרק זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים - כמוכר אחד.

(תיקון התש"ם)

## פרק ששי: פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום

**יפוי כוח לבצע מכירה**

53. מתן יפוי-כוח לאחר למכור לאדם שלישי זכות במקרקעין מטעם המרשה יהיה פטור ממס באחת מאלה -

(1) המרשה יכול לבטל את יפוי-הכוח בכל עת;

1. ראה הוראת שעה בענין זה בחוק מס שבח מקרקעין (פטור במכירת דירת מגורים), (הוראת שעה), התשנ"ב-1992, בעמ' 11799 להלן וכן קביעת מס שבח מקרקעין (תקופה שבה שימשה דירה לפעולות חינוך או דת), התשנ"ח-1998, בעמ' 11834א להלן.

(2) יפוי-הכוח תקף לתקופה שאינה עולה על ששה חדשים;

(3) יפוי-הכוח ניתן על ידי בעלי הזכות לאדם החייב לפעול לטובתם ולא להבטחת הזכות של מי שרכש זכות במקרקעין או מי שעומד לרכוש זכות כזו ואין המורשה רשאי ליהנות מתמורת המכירה -

למעט שכר סביר והחזרת הוצאות שהוציא וחייב הוא למסרה בשלמותה למרשה, ויפוי-הכוח אינו ניתן להעברה על ידיו;

(4) יפוי-הכוח ניתן לבורר לשם הבטחת ביצוע פסק-דינו.

לוי אשכול
ראש הממשלה

פנחס ספיר
שר האוצר

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

# חוק העונשין, התשל"ז-1977 [1,2]

## (סעיפים נבחרים)

## סימן ו': מרמה, סחיטה ועושק

**הגדרות** [**ח/1**]

414. בסימן זה -

---

1. נוסח מאוחד זה בא במקום החוקים המפורטים בלוח ההשוואה שבסוף החוק. סעיפי הנוסח הישן ניתנים בשוליים בצירוף אות המסמנת את החוק לפי האמור בלוח הנ"ל.
2. ס"ח 864, התשל"ז (4.8.1977), עמ' 226 (ת"ט: ס"ח 943 התשל"ט).

תיקונים: ס"ח 869, התשל"ז (12.9.1977), עמ' 322;
ס"ח 881, התשל"ח (12.1.1978), עמ' 53;
ס"ח 891, התשל"ח (30.3.1978), עמ' 113 [התשל"ח (מס' 2)];
ס"ח 899, התשל"ח (30.6.1978), עמ' 146 [התשל"ח (מס' 3)];
ס"ח 900, התשל"ח (6.7.1978), עמ' 148 [התשל"ח (מס' 4)];
ס"ח 923, התשל"ט (18.1.1979), עמ' 38;
ס"ח 924, התשל"ט (1.2.1979), עמ' 43 [התשל"ט (מס' 2)];
ס"ח 944, התש"ם (1.11.1979), עמ' 3;
ס"ח 954, התש"ם (3.1.1980), עמ' 40 [התש"ם (מס' 2)];
ס"ח 959, התש"ם (8.2.1980), עמ' 60 [התש"ם (מס' 3) ו-(מס' 4)];
ס"ח 965, התש"ם (28.3.1980), עמ' 95 [התש"ם (מס' 5)];
ס"ח 968, התש"ם (13.4.1980), עמ' 112 [התש"ם (מס' 6)];
ס"ח 970, התש"ם (23.5.1980), עמ' 129 [התש"ם (מס' 7)];
ס"ח 1033, התשמ"ב (30.11.1981), עמ' 4;
ס"ח 1053, התשמ"ב (21.6.1982), עמ' 172 [התשמ"ב (מס' 2)];
ס"ח 1057, התשמ"ב (4.8.1982), עמ' 196 [התשמ"ב (מס' 3)];
ס"ח 1057, התשמ"ב (4.8.1982), עמ' 197 [התשמ"ב (מס' 4)];
ס"ח 1079, התשמ"ג (30.3.1983), עמ' 58;
ק"ת 4501, התשמ"ג (7.6.1983), עמ' 1502 [התשמ"ג (מס' 2)];
ס"ח 1088, התשמ"ג (28.7.1983), עמ' 130 [התשמ"ג (מס' 3)];
ק"ת 4594, התשמ"ד (12.2.1984), עמ' 948;
ס"ח 1119, התשמ"ד (20.6.1984), עמ' 156 [התשמ"ד (מס' 2)];
ק"ת 4674, התשמ"ד (29.7.1984), עמ' 2065 [התשמ"ד (מס' 3)];
ק"ת 4786, התשמ"ה (31.3.1985), עמ' 999;
ק"ת 4885, התשמ"ו (20.12.1985), עמ' 298;
ס"ח 1191, התשמ"ו (13.8.1986), עמ' 219 [התשמ"ו (מס' 2)];
ק"ת 5001, התשמ"ז (29.1.1987), עמ' 358;
ס"ח 1212, התשמ"ז (9.4.1987), עמ' 80 [התשמ"ז (מס' 2)];
ס"ח 1246, התשמ"ח (31.3.1988), עמ' 62 ו-64 (שני תיקונים);
ס"ח 1261, התשמ"ח (27.7.1988), עמ' 185 [התשמ"ח (מס' 2)];
ס"ח 1283, התשמ"ט (3.8.1989), עמ' 87;
ק"ת 5209, התשמ"ט (8.8.1989), עמ' 1234 [התשמ"ט (מס' 2)];
ס"ח 1290, התש"ן (7.12.1989), עמ' 10;
ס"ח 1300, התש"ן (12.1.1990), עמ' 44 [התש"ן (מס' 2)];
ס"ח 1305, התש"ן (14.2.1990), עמ' 90 [התש"ן (מס' 3)];
ס"ח 1311, התש"ן (22.3.1990), עמ' 112 [התש"ן (מס' 2)];
ס"ח 1329, התש"ן (10.8.1990), עמ' 196 [התש"ן (מס' 3)];
ס"ח 1336, התשנ"א (26.12.1990), עמ' 34;
ס"ח 1348, התשנ"א (6.3.1991), עמ' 104 [התשנ"א (מס' 2)];
ס"ח 1361, התשנ"א (26.6.1991), עמ' 176 [התשנ"א (מס' 3)];
ס"ח 1365, התשנ"א (25.7.1991), עמ' 206 [התשנ"א (מס' 4)];
ס"ח 1366, התשנ"א (31.7.1991), עמ' 208 [התשנ"א (מס' 5)];
ס"ח 1384, התשנ"ב (21.2.1992), עמ' 78;

"דבר" - מקרקעין, מיטלטלין, זכות וטובת הנאה;

"מרמה" - טענת עובדה בענין שבעבר, בהווה או בעתיד, הנטענת בכתב, בעל פה או בהתנהגות, ואשר הטוען אותה יודע שאינה אמת או שאינו מאמין שהיא אמת; ו"לרמות" - להביא אדם במרמה לידי מעשה או מחדל;

"מסמך" - תעודה שבכתב, וכל אמצעי אחר, בין בכתב ובין בצורה אחרת, העשוי לשמש ראיה;

"איוף" - אחת מאלה:

(1) עשיית מסמך הנחזה להיות את אשר איננו, והוא עשוי להטעות;

(2) שינוי מסמך - לרבות הוספת פרט או השמטת פרט - בכוונה לרמות, או ללא סמכות כדין ובאופן הנחזה כאילו נעשה השינוי בסמכות כדין;

---

ס"ח 1390, התשנ"ב (24.3.1992), עמ' 142 [התשנ"ב (מס' 2)];
ק"ת 5506, התשנ"ג (4.3.1993), עמ' 486;
ס"ח 1447, התשנ"ד (18.1.1994), עמ' 59;
ס"ח 1476, התשנ"ד (4.8.1994), עמ' 264 [התשנ"ד (מס' 2)];
ס"ח 1481, התשנ"ד (23.8.1994), עמ' 348 [התשנ"ד (מס' 3)] (ת"ט - ס"ח התשנ"ה, עמ' 365 ועמ' 400) (תחילת תוקף התיקון: 23.8.1995);
ס"ח 1514, התשנ"ה (31.3.1995), עמ' 168;
ס"ח 1535, התשנ"ה (3.8.1995), עמ' 374 [התשנ"ה (מס' 2)];
ס"ח 1537, התשנ"ה (7.8.1995), עמ' 390 ועמ' 391 [התשנ"ה (מס' 3) ו-(מס' 4)] (ת"ט בס"ח 1600, התשנ"ו, עמ' 384);
ס"ח 1552, התשנ"ו (18.12.1995), עמ' 16;
ס"ח 1557, התשנ"ו (19.1.1996), עמ' 42 [התשנ"ו (מס' 2)];
ס"ח 1583, התשנ"ו (21.3.1996), עמ' 241 [התשנ"ו (מס' 3)]. הצ"ח 2505, התשנ"ו, עמ' 554; הצ"ח 2496, התשנ"ו, עמ' 524 (שני תיקונים);
ס"ח 1592, התשנ"ו (12.5.1996), עמ' 351 [התשנ"ו (מס' 4)]. הצ"ח 2366, התשנ"ה, עמ' 306;
ק"ת 5760, התשנ"ו (11.6.1996), עמ' 993 [התשנ"ו (מס' 5)];
ס"ח 1676, התשנ"ח (22.7.1998), עמ' 270. הצ"ח 2522, התשנ"ו, עמ' 606;
ס"ח 1683, התשנ"ח (5.8.1998), עמ' 316 [התשנ"ח (מס' 2)]. הצ"ח 2639, התשנ"ז, עמ' 464 ו-477;
ס"ח 1734, התש"ס (7.4.2000), עמ' 157. הצ"ח 2833, התש"ס, עמ' 153;
ס"ח 1739, התש"ס (11.6.2000), עמ' 194 [התש"ס (מס' 2)]. הצ"ח 2821, התש"ס, עמ' 2;
ס"ח 1742, התש"ס (25.6.2000), עמ' 215 [התש"ס (מס' 3)]. הצ"ח 2674, התשנ"ח, עמ' 174;
ס"ח 1746, התש"ס (21.7.2000), עמ' 226 [התש"ס (מס' 4)]. הצ"ח 2839, התש"ס, עמ' 187, הצ"ח 2639, התשנ"ז, עמ' 464 והצ"ח 2852, התש"ס, עמ' 302 (שני תיקונים);
ס"ח 1769, התשס"א (27.12.2000), עמ' 98. הצ"ח 2948, התשס"א, עמ' 316;
ס"ח 1775, התשס"א (15.2.2001), עמ' 138 [התשס"א (מס' 2)]. הצ"ח 2734, התשנ"ח, עמ' 448;
ס"ח 1784, התשס"א (29.3.2001), עמ' 206 [התשס"א (מס' 3)]. הצ"ח 2969, התשס"א, 405;
ק"ת 6013, התשס"א (3.5.2001), עמ' 769 [התשס"א (מס' 4)];
ס"ח 1790, התשס"א (24.5.2001), עמ' 388 [התשס"א (מס' 5)]. הצ"ח 2940, התשס"א, עמ' 154;
ס"ח 1794, התשס"א (20.6.2001), עמ' 408 [התשס"א (מס' 6)]. הצ"ח 3007, התשס"א, עמ' 640;
ס"ח 1795, התשס"א (20.6.2001), עמ' 420 [התשס"א (מס' 7)]. הצ"ח 2979, התשס"א, עמ' 518;
ס"ח 1800, התשס"א (26.7.2001), עמ' 449 [התשס"א (מס' 8)]. הצ"ח 2997, התשס"א, עמ' 606;
ס"ח 1810, התשס"ב (14.11.2001), עמ' 15. הצ"ח 3023, התשס"א, עמ' 746;
ס"ח 1814, התשס"ב (18.12.2001), עמ' 32 [התשס"ב (מס' 2)]. הצ"ח 3031, התשס"א, עמ' 779;
ס"ח 1845, התשס"ב (22.5.2002), עמ' 411 [התשס"ב (מס' 3)]. הצ"ח 3082, התשס"ב, ע'מ 286;
ס"ח 1849, התשס"ב (13.6.2002), עמ' 422 [התשס"ב (מס' 4)]. הצ"ח 3093, התשס"ב, עמ' 374 והצ"ח 3075, התשס"ב, עמ' 230 (שני תיקונים);
ס"ח 1851, התשס"ב (19.6.2002), עמ' 448 [התשס"ב (מס' 5)]. הצ"ח 3107, התשס"ב, עמ' 455;
ס"ח 1859, התשס"ב (24.7.2002), עמ' 487 [התשס"ב (מס' 6)]. הצ"ח 3140, התשס"ב, עמ' 689;
ס"ח 1874, התשס"ג (20.11.2002), עמ' 58. הצ"ח 3141, התשס"ב, עמ' 694; הצ"ח 3166, התשס"ב, עמ' 861 והצ"ח - כנסת 1, התשס"ג, עמ' 2 (שלושה תיקונים);
ס"ח 1896, התשס"ג (16.7.2003), עמ' 514 [התשס"ג (מס' 2)]. הצ"ח 3169, התשס"ב, עמ' 878;
ס"ח 1900, התשס"ג (6.8.2003), עמ' 536 [התשס"ג (מס' 3)]. הצ"ח 3147, התשס"ב, עמ' 717;
ס"ח 1903, התשס"ג (19.8.2003), עמ' 570 [התשס"ג (מס' 4)]. הצ"ח - ממשלה 28, התשס"ג, עמ' 470;
ס"ח 1911, התשס"ד (23.11.2003), עמ' 18. הצ"ח 3166, התשס"ב, עמ' 868;
ס"ח 1941, התשס"ד (9.6.2004), עמ' 390 [התשס"ד (מס' 2)]. הצ"ח - כנסת 32, התשס"ד, עמ' 25;
ס"ח 1950, התשס"ד (19.7.2004), עמ' 452 [התשס"ד (מס' 3)]. הצ"ח - כנסת 33, התשס"ד, עמ' 28;
ס"ח 1956, התשס"ד (11.8.2004), עמ' 521 [התשס"ד (מס' 4)]. הצ"ח - כנסת 44, התשס"ד, עמ' 112;
ס"ח 1957, התשס"ד (12.8.2004), עמ' 532 [התשס"ד (מס' 5)]. הצ"ח - כנסת 44, התשס"ד, עמ' 112;
ס"ח 1961, התשס"ה (17.11.2004), עמ' 14. הצ"ח - כנסת 52, התשס"ד, עמ' 173;
ס"ח 1964, התשס"ה (13.12.2004), עמ' 34 [התשס"ה (מס' 2)]. הצ"ח - כנסת 50, התשס"ד, עמ' 159;
ס"ח 1976, התשס"ה (26.1.2005), עמ' 104 [התשס"ה (מס' 3)]. הצ"ח - כנסת 59, התשס"ה, עמ' 39;
ס"ח 2017, התשס"ה (1.8.2005), עמ' 715 [התשס"ה (מס' 4)]. הצ"ח - כנסת 82, התשס"ה, עמ' 164;
ס"ח 2020, התשס"ה (8.8.2005), עמ' 750 [התשס"ה (מס' 5)]. הצ"ח - ממשלה 77, התשס"ד, עמ' 298;
ס"ח 2035, התשס"ו (22.11.2005), עמ' 11. הצ"ח - ממשלה 189, התשס"ה, עמ' 1030;
ס"ח 2036, התשס"ו (28.11.2005), עמ' 22 [התשס"ו (מס' 2)]. הצ"ח - כנסת 92, התשס"ה, עמ' 227;
ס"ח 2038, התשס"ו (8.12.2005), עמ' 54 [התשס"ו (מס' 3)]. הצ"ח - כנסת 97, התשס"ו, עמ' 6;
ס"ח 2049, התשס"ו (3.1.2006), עמ' 230 [התשס"ו (מס' 4)]. הצ"ח - כנסת 100, התשס"ו, עמ' 30;
ס"ח 2067, התשס"ז (29.10.2006), עמ' 2. הצ"ח - ממשלה 231, התשס"ז, 236, והצ"ח - כנסת 99, עמ' 18;
ס"ח 2075, התשס"ז (1.1.2007), עמ' 38 [התשס"ז (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 246, התשס"ו, עמ' 510;
ס"ח 2078, התשס"ז (18.1.2007), עמ' 84 [התשס"ז (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 258, התשס"ז, עמ' 12;
ס"ח 2096, התשס"ז (30.5.2007), עמ' 316 [התשס"ז (מס' 4)]. הצ"ח - כנסת 141, התשס"ז, עמ' 128. (ת"ט בס"ח 2109, התשס"ז, עמ' 464);
ס"ח 2113, התשס"ח (15.10.2007), עמ' 7. הצ"ח - כנסת 164, התשס"ז, עמ' 252;

(3) חתימת מסמך בשם פלוני ללא סמכות כדין, או בשם מדומה, באופן העשוי להיחזות כאילו נחתם המסמך בידי פלוני;

"שיק" - כמשמעותו בפקודת השטרות, לרבות שטר חליפין משוך על אגודה שיתופית לאשראי שהוא בר פרעון עם דרישה;

"בנקאי" - האדם שעליו משוך השיק.

**תחבולה** [**ח/3**]

416. המקבל דבר בתחבולה או בניצול מכוון של טעות הזולת שאין בהם מרמה, דינו - מאסר שנתיים.

**זיוף** [**ח/5**]

418. המזייף מסמך, דינו - מאסר שנה; זייף מסמך בכוונה לקבל באמצעותו דבר, דינו - מאסר שלוש שנים; ואם נעברה העבירה בנסיבות מחמירות, דינו - מאסר חמש שנים.

**זיוף המשפיע על עיסקאות** [**ח/6**]

419. המזייף מסמך שיש בו ידיעה על אדם או על תאגיד בכוונה לרמות, דינו - מאסר שלוש שנים; אין נפקא מינה, לענין זה, אם האדם או התאגיד היו קיימים או לא ואם התאגיד עמד להיווסד אך לא נוסד.

**שימוש במסמך מזוייף** [**ח/7**]

420. המגיש או מנפק מסמך מזוייף או משתמש בו בדרך אחרת, בידעו שהוא מזוייף, דינו כדין מזייף המסמך.

## סימן ז': הונאה

**הונאת נושים** [**א/304**]

439. (א) הנותן במתנה או מוסר או מעביר או משעבד נכס מנכסיו או גורם לאחת מאלה, בכוונה להונות נושה מנושיו, דינו - מאסר שלוש שנים.

(ב) המוכר או מסלק חלק מנכסיו אחרי התאריך שבו ניתן נגדו פסק-דין או צו לתשלום כסף שלא קיימם, או תוך חדשיים לפני התאריך האמור, והכל בכוונה להונות נושיו, דינו - מאסר שלוש שנים.

**קשר להונות** [**א/305**]

440. הקושר קשר עם זולתו להשפיע במרמה או בהונאה על מחיר השוק של דבר הנמכר בפומבי או להונות את הציבור או כל אדם, או לסחוט נכס מאדם, דינו - מאסר שלוש שנים.

**התחזות כאדם אחר** [**א/374**]

441. המתייצג בכזב כאדם אחר, חי או מת, בכוונה להונות, דינו - מאסר שלוש שנים; התייצג כאדם הזכאי על פי צוואה או על פי דין לנכס פלוני והוא עושה זאת כדי להשיג את הנכס או את החזקתו, דינו - מאסר חמש שנים.

---

ס"ח 2135, התשס"ח (27.2.2008), עמ' 216 [התשס"ח (מס' 2)]. הצ"ח - כנסת 174, התשס"ח, עמ' 8;
ס"ח 2135, התשס"ח (27.2.2008), עמ' 217 [התשס"ח (מס' 3)]. הצ"ח - כנסת 188, התשס"ח, עמ' 69 והצ"ח - כנסת 194, התשס"ח, עמ' 102;
ס"ח 2161, התשס"ח (3.7.2008), עמ' 608 [התשס"ח (מס' 4)]. הצ"ח - כנסת 208, התשס"ח, עמ' 196;
ס"ח 2168, התשס"ח (21.7.2008), עמ' 662 [התשס"ח (מס' 5)]. הצ"ח - ממשלה 389, התשס"ח, עמ' 618;
ס"ח 2176, התשס"ח (6.8.2008), עמ' 812 [התשס"ח (מס' 6)]. הצ"ח - כנסת 240, התשס"ח, עמ' 357;
ס"ח 2213, התש"ע (3.11.2009), עמ' 236. הצ"ח - ממשלה 372, התשס"ח, עמ' 432 והצ"ח - כנסת 188, התשס"ח, עמ' 70;
ס"ח 2214, התש"ע (11.11.2009), עמ' 240 [התש"ע (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 384, התשס"ח, עמ' 582;
ס"ח 2225, התש"ע (4.2.2010), עמ' 325 [התש"ע (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 465, התש"ע, עמ' 104;
ס"ח 2229, התש"ע (16.2.2010), עמ' 384 [התש"ע (מס' 4)]. הצ"ח - ממשלה 463, התש"ע, עמ' 96;
ס"ח 2229, התש"ע (16.2.2010), עמ' 385 [התש"ע (מס' 5)]. הצ"ח - כנסת 265, התשס"ט, עמ' 54 ו-56;
ס"ח 2231, התש"ע (25.2.2010), עמ' 403 [התש"ע (מס' 6)]. הצ"ח - ממשלה 473, התש"ע, עמ' 154;
ס"ח 2238, התש"ע (24.3.2010), עמ' 505 [התש"ע (מס' 7)]. הצ"ח - ממשלה 469, התש"ע, עמ' 116 והצ"ח - כנסת 311, עמ' 119;
ס"ח 2264, התשע"א (9.12.2010), עמ' 80. הצ"ח - ממשלה 507, התש"ע, עמ' 1058;
ס"ח 2289, התשע"א (4.4.2011), עמ' 733 [התשע"א (מס' 2)]. הצ"ח - כנסת 366, התשע"א, עמ' 73;
ס"ח 2302, התשע"א (30.6.2011), עמ' 950 [התשע"א (מס' 3)]. הצ"ח - כנסת 376, התשע"א, עמ' 120;
ס"ח 2310, התשע"א (11.8.2011), עמ' 1026 [התשע"א (מס' 4)]. הצ"ח - כנסת 377, התשע"א, עמ' 126;
ס"ח 2317, התשע"א (17.8.11), עמ' 1169 [התשע"א (מס' 5)]. הצ"ח - ממשלה 475, התש"ע, עמ' 164;
ס"ח 2330, התשע"ב (10.1.2012), עמ' 102. הצ"ח - ממשלה 241, התשס"ו, עמ' 446;
ס"ח 2337, התשע"ב (16.2.2012), עמ' 170 [התשע"ב (מס' 2)]. הצ"ח - כנסת 400, התשע"א, עמ' 218;
ס"ח 2362, התשע"ב (4.6.2012), עמ' 446 [התשע"ב (מס' 3)]. הצ"ח - כנסת 442, התשע"ב, עמ' 106;
ס"ח 2369, התשע"ב (17.7.2012), עמ' 510 [התשע"ב (מס' 4)]. הצ"ח - ממשלה 659, התשע"ב, עמ' 376;
ס"ח 2444, התשע"ד (24.3.2014), עמ' 402. הצ"ח - כנסת 529, התשע"ד, עמ' 26;
ס"ח 2476, התשע"ה (25.11.2014), עמ' 32. הצ"ח - כנסת 845, התשע"ד, עמ' 384.

**הודיה כוזבת בהתחייבות [א/375]**

442. המודה בשמו של אדם אחר בחבות או בכל מסמך בבית-משפט או בפני אדם המוסמך כדין לקבל הודיה כאמור ואין בידו להוכיח הרשאה או הצדק כדין, דינו - מאסר שלוש שנים.

**התחזות כבעל תעודה [א/376]**

443. תעודה שניתנה מאת רשות מוסמכת לאדם אחר ומעידה על אותו אדם שיש לו כשירות מוכרת בחוק לענין פלוני, או שהוא נושא משרה פלונית, או שהוא זכאי לעסוק במקצוע, במלאכה או בעסק מסויימים או שהוא זכאי לזכות, לזכות יתר, לדרגה או למעמד פלוני - כל המנפק את התעודה ומתייצג בכזב כאדם ששמו נקוב בה, דינו כאילו זייף אותה.

**העברת תעודה לשם התחזות [א/377]**

444. מי שניתנה לו מאת רשות מוסמכת תעודה המעידה עליו ככל האמור בסעיף 443, והוא מוכר או נותן או משאיל את התעודה לאחר בכוונה שהלה יוכל להתייצג כמי ששמו נקוב בתעודה, דינו - מאסר שלוש שנים.

מנחם בגין
שר המשפטים

# חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 [1]

## (סעיפים נבחרים)

(תיקון התשנ"ה)

## פרק א' - רישוי עסקים

**צווים בדבר עסקים טעוני רישוי** [תיקונים: התשל"ב, התשל"ד, התשנ"ד (מס' 2), התשע"ב (מס' 2)]

1. (א) שר הפנים רשאי לקבוע בצווים עסקים טעוני רישוי ולהגדירם, כדי להבטיח בהם מטרות אלה או מקצתן:

(1) איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים;

(2) מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות;

(3) בטיחות של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו;

(4) מניעת סכנות של מחלות בעלי-חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחמרי הדברה, בדשנים או בתרופות;

(5) בריאות הציבור, לרבות תנאי תברואה נאותים;

(6) קיום הדינים הנוגעים לתכנון ולבניה;

(7) קיום הדינים הנוגעים לכבאות.

---

1. ס"ח 537, התשכ"ח (16.8.1968), עמ' 204.

תיקונים: ס"ח 666, התשל"ב (4.8.1972), עמ' 154;
ס"ח 739, התשל"ד (18.7.1974), עמ' 100;
ס"ח 852, התשל"ז (18.3.1977), עמ' 120;
ס"ח 878, התשל"ח (15.12.1977), עמ' 40;
ס"ח 1077, התשמ"ג (11.3.1983), עמ' 48;
ס"ח 1252, התשמ"ח (23.6.1988), עמ' 95;
ס"ח 1305 התש"ן (14.2.1990), עמ' 91;
ס"ח 1320, התש"ן (21.6.1990), עמ' 156 [התש"ן (מס' 2)];
ס"ח 1457, התשנ"ד (24.3.1994), עמ' 111;
ס"ח 1478, התשנ"ד (4.8.1994), עמ' 276 [התשנ"ד (מס' 2)];
ס"ח 1488, התשנ"ה (25.11.1994), עמ' 16;
ס"ח 1505, התשנ"ה (15.2.1995), עמ' 129 [התשנ"ה (מס' 2)];
ס"ח 1521, התשנ"ה (12.4.1995), עמ' 206 [התשנ"ה (מס' 3)];
ס"ח 1660, התשנ"ח (17.3.1998), עמ' 164;
ס"ח 1684, התשנ"ח (6.8.1998), עמ' 329 [התשנ"ח (מס' 2)];
ס"ח 1700, התשנ"ט (31.1.1999), עמ' 70;
ס"ח 1739, התש"ס (11.6.2000), עמ' 193;
ס"ח 1833, התשס"ב (5.3.2002), עמ' 190;
ס"ח 1846, התשס"ב (3.6.2002), עמ' 414 [התשס"ב (מס' 2)];
ס"ח 1920, התשס"ד (18.1.2004), עמ' 91;
ס"ח 1955, התשס"ד (10.8.2004), עמ' 502 [התשס"ד (מס' 2)];
ס"ח 1995, התשס"ה (7.4.2005), עמ' 331;
ס"ח 2020, התשס"ה (8.8.2005), עמ' 751 [התשס"ה (מס' 2)];
ס"ח 2044, התשס"ו (29.12.2005), עמ' 127;
ס"ח 2182, התשס"ח (12.8.2008), עמ' 888. הצ"ח - כנסת 224, התשס"ח, עמ' 266;
ס"ח 2256, התש"ע (29.7.2010), עמ' 644. הצ"ח - ממשלה 469, התש"ע, עמ' 116 הצ"ח - כנסת 311, התש"ע, עמ' 119. הוראות התיקון חלות מיום 29.810 עד יום 24.3.13;
ס"ח 2262, התשע"א (18.11.2011), עמ' 40. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348;
ס"ח 2373, התשע"ב (31.7.2012), עמ' 582. הצ"ח - ממשלה 664, התשע"ב, עמ' 402 (תיקון עקיף במסגרת חוק הדואר (תיקון מס' 11), התשע"ב-2012;
ס"ח 2381, התשע"ב (8.8.2012), עמ' 741 ועמ' 747 [התשע"ב (מס' 2)] (האחרון - תיקון לתיקון התשע"א). הצ"ח - ממשלה 672, התשע"ב, עמ' 600 (תיקון עקיף במסגרת חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה, התשע"ב-2012);
ס"ח 2393, התשע"ג (1.5.2013), עמ' 59. הצ"ח - ממשלה 750, התשע"ג, עמ' 272 (תיקון עקיף במסגרת תיקון לחוק המאבק בתופעת השכרות, התש"ע-2010).

(ב) היתה אחת ממטרות הרישוי מטרה כמפורט להלן, טעון הצו התייעצות -

(1) בסעיף קטן (א)(1) - עם השר לאיכות הסביבה;

(2) בסעיף קטן (א)(2) - עם השר לביטחון הפנים;

(3) בסעיף קטן (א)(3) - עם שר העבודה והרווחה;

(4) בסעיף קטן (א)(4) - עם שר החקלאות;

(5) בסעיף קטן (א)(5) - עם שר הבריאות;

(6) בסעיף קטן (א)(7) - עם השר לביטחון הפנים.

**רישיון עסק, היתר זמני והיתר מזורז**

[תיקונים: התשנ"ח (מס' 2), התשע"א]

4. לא יעסוק אדם בעסק טעון רישוי אלא אם יש בידו רישיון, היתר זמני או היתר מזורז לפי חוק זה ובהתאם לתנאיו; עסק שאיננו נייד, לא יעסוק בו אדם, אלא אם כן ברישיון, בהיתר הזמני או בהיתר המזורז, שבידו מתוארים החצרים שבהם הוא עוסק.

**רשויות הרישוי** (תיקונים: התשל"ח, התשע"א)

5. (א) רשות הרישוי לעסק טעון רישוי היא -

(1) בתחום רשות מקומית - ראש הרשות המקומית או מי שהוא הסמיכו לכך (בחוק זה - רשות הרישוי המקומית);

(2) מחוץ לתחומה של רשות מקומית - מי ששר הפנים הסמיכו לכך.

(ב) היה העסק הטעון רישוי עסק נייד, שעוסקים בו גם בתחום רשות מקומית פלונית וגם מחוצה לה, תהא רשות הרישוי לגביו - רשות הרישוי המקומית שבתחומה נמצא מרכז העסק.

**תנאי רשות הרישוי ונותני האישור** [תיקונים: התשל"ד, התשנ"ח (מס' 2), התשע"ב (מס' 2)]

7. (א) רשות הרישוי או נותן אישור רשאים להתנות את מתן הרישיון, ההיתר הזמני, ההיתר המזורז או האישור, לפי העניין, בתנאים שיש לקיימם לפני שיינתן הרישיון, ההיתר הזמני או ההיתר המזורז (בחוק זה - תנאי מוקדם), או להתנות את הרישיון, ההיתר הזמני או ההיתר המזורז (בחוק זה - תנאי ברישיון), ורשאים הם להוסיף תנאים לרישיון, להיתר זמני או להיתר מזורז שניתן (בחוק זה - תנאי נוסף ברישיון), והכל כדי לקדם את מטרות הרישוי ובכפוף להוראות לפי סעיפים 1ג7 ו־3ג7.

(א1) תנאים כאמור בסעיף קטן (א) לגבי עסק מסוים, שבמפרט האחיד נקבעו תנאים לגבי עסקים מסוגו, ייקבעו רק על ידי שינוי במפרט האחיד או בדרך הקבועה בסעיף 3ג7, אלא אם כן חל שינוי בדין המחייב שינוי בתנאי רישוי העסק, או אם גורם מוסמך ארצי קבע תנאי כאמור בהתקיים אחד מאלה:

(1) קיים חשש משמעותי לשלום הציבור, לבריאותו או לבטיחותו או קיימת סכנה לפגיעה באיכות הסביבה או הפרעה בלתי סבירה לאדם פלוני או לציבור;

(2) נתגלו או נוצרו עובדות או נסיבות חדשות לגבי העסק או סביבתו או לגבי טכנולוגיות המשמשות בו, המחייבות שינוי דחוף בדרישות הרישוי לשם השגת מטרות חוק זה.

(א2) קבע גורם מוסמך ארצי תנאי כאמור בסעיף קטן (א1), תהא תחילת תוקפו של התנאי במועד שיקבע בהתחשב בנסיבות קביעתו, בהחלטה מנומקת ובכתב.

(א3) התקיים האמור בפסקה (1) שבסעיף קטן (א1), רשאי גם מי שגורם מוסמך ארצי הסמיך לעניין זה, בתחום המחוז שבו נמצא העסק, לקבוע תנאי נוסף לעסק לתקופה שיקבע ושלא תעלה על 60 ימים מיום קביעתו, אלא אם כן התנאי בוטל או הוארך על ידי הגורם המוסמך הארצי, ובלבד שלא יעשה כן יותר מפעם אחת בשל אותן נסיבות; נקבע תנאי נוסף כאמור, רשאי גורם מוסמך ארצי לבטלו, לשנותו או להאריך את תוקפו לתקופה שיורה.

(ב) תוקפו של תנאי נוסף כאמור בסעיף קטן (א), לגבי עסק שלא נקבעו לגביו תנאים במפרט האחיד, כאמור בסעיף 1ג7, יהיה בתום שלוש שנים מיום שהודע עליו לבעל הרישיון, ההיתר הזמני או ההיתר המזורז, או במועד מוקדם מזה, אם קבע כך גורם מוסמך ארצי, ובהתקיים אחד מהמקרים האמורים בסעיף 4ג7; קביעת מועד מוקדם כאמור תהיה מנומקת ובכתב.

(ג) הוסיף נותן האישור תנאי נוסף ברשיון בהיתר זמני או בהיתר מזורז שניתן, יעביר את ההודעה על התנאי הנוסף לרשות הרישוי וזו תעבירנה לבעל הרישיון, ההיתר הזמני או ההיתר המזורז.

(ד) מבקש או בעל רישיון, היתר זמני או היתר מזורז רשאי לבקש הנמקה לכל תנאי לפי סעיף זה למעט לתנאי המפרט האחיד ולדרישות רשות הרישוי שנקבעו לפי הוראות סעיפים 1ג7 ו־3ג7.

(ה) בחוק זה, "גורם מוסמך ארצי" - כל אחד מאלה, לפי העניין:

(1) ראש רשות הרישוי שבתחומה נמצא העסק או עובד בכיר אחד מקרב עובדיה שהוא הסמיך לעניין זה;

(2) המנהל הכללי של המשרד נותן האישור או עובד בכיר אחד מקרב עובדי משרדו שהוא הסמיך לעניין זה;

(3) נציב כבאות והצלה או קצין כבאות והצלה בכיר אחד שהוא הסמיך לעניין זה;

(4) המפקח הכללי של משטרת ישראל או קצין משטרה בכיר אחד שהוא הסמיך לעניין זה.

**תוקפו של רשיון** [תיקונים: התשנ"ח (מס' 2), התשע"א]

7א. (א) רשיון יינתן לתקופה של 15 שנים;

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי שר הפנים -

(1) לקבוע תקופת תוקף קצרה יותר לרשיון של סוג עסקים פלוני, דרך כלל או בנסיבות שיפרט, ובלבד שהתקופה לא תפחת משנה;

(2) לקבוע סוגי עסקים שבהעברת הבעלות או השליטה בהם לא יהיו טעונים רשיון חדש לפי חוק זה.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאית רשות הרישוי לקבוע תקופת תוקף קצרה יותר לרשיון לעסק, ובלבד שהתקופה לא תפחת, בכל פעם, משנה ולא תעלה, בכל פעם, על תקופת התוקף שנקבעה לאותו סוג עסקים לפי הוראת סעיף קטן (ב)(1), אם נקבעה; היה העסק זמני מטבעו רשאית רשות הרישוי לקבוע לו תקופה קצרה יותר.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (א), תקופת תוקפו של רישיון שניתן לפי הוראות סעיף 7ב1(ג), לא תעלה על עשר שנים או התקופה שנקבעה לפי סעיף קטן (ב)(1) או (ג), הקצרה מביניהן.

**תוקפו של היתר זמני** [תיקונים: התשנ"ח (מס' 2), התשע"א]

7ב. (א) רשות הרישוי תקבע תקופת תוקף להיתר זמני ורשאית היא להאריכה מדי פעם, ובלבד שסך התקופות לא יעלה על שנה אחת; רשות הרישוי תודיע לנותני האישור על הארכת תקופת תוקפו של ההיתר הזמני לפי סעיף קטן זה.

(ב) היתר זמני יפקע, אף לפני תום תקופת תוקפו, אם לא מולאו התנאים שנקבעו לפי סעיף 7(א), במועד שנקבע לקיומם.

(ג) מצאה רשות הרישוי כי פקע תוקפו של היתר זמני לפני תום תקופת תוקפו, כאמור בסעיף קטן (ב), תודיע על כך לבעל ההיתר הזמני; אין באי מתן הודעה כדי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ב).

**תוקפו של היתר מזורז, קבלת רישיון לאחריו ובטלות היתר מזורז** (תיקון התשע"א)

7ב1. (א) היתר מזורז יעמוד בתוקפו עד תום שנה ממועד נתינתו או עד להחלטת רשות הרישוי לעניין מתן רישיון לאותו עסק, לפי המוקדם; החליטה רשות הרישוי על ביטול ההיתר המזורז לפי הוראות סעיף קטן זה, תודיע על כך לבעל ההיתר המזורז בתוך שבעה ימים ממועד החלטתה, ובלבד שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו.

(ב) לא נמסרה הודעה לעניין מתן רישיון עד תום שנה ממועד מתן ההיתר המזורז כאמור בסעיף קטן (א), תוארך תקופת תוקפו של ההיתר בשנה נוספת, ובלבד שבעל ההיתר חזר והצהיר כאמור בסעיף 6א1(ו), בחודש שלפני תום השנה הראשונה להיתר.

(ג) לא נמסרה הודעה לעניין מתן רישיון עד תום השנה הנוספת כאמור בסעיף קטן (ב), תיתן רשות הרישוי לבעל ההיתר רישיון לאותו עסק, גם בלא אישורם של נותני האישור לפי סעיף 6, ובלבד שחזר והצהיר כאמור בסעיף 6א1(ו) בחודש שלפני תום השנה הנוספת כאמור; ניתן רישיון כאמור, תחל תקופת תוקפו במועד נתינתו של ההיתר המזורז; אין במתן רישיון בלא אישורם של נותני האישור כדי לגרוע מסמכויותיהם האחרות לפי חוק זה, לגבי אותו עסק, ובכלל זה סמכויותיהם לפי סעיפים 6ד ו־7, והכל בכפוף להוראות לפי סעיף 7ג1.

(ד) רשות הרישוי תודיע לנותני האישור על הארכת תקופת תוקפו של ההיתר המזורז לפי סעיף קטן (ב) ועל מתן רישיון לפי סעיף קטן (ג).

(ה) (1) על אף האמור בסעיף זה, מצאה רשות הרישוי, ביוזמתה או על פי פנייה מאת נותן אישור, כי ההיתר המזורז ניתן או הוארך כאמור בסעיף זה על יסוד תצהיר כוזב או מסמכים כוזבים, תודיע על כך לבעל ההיתר המזורז ולנותני האישור, ויראו את ההיתר המזורז כאילו לא ניתן מלכתחילה, ובלבד שנתנה לבעל ההיתר המזורז הזדמנות להשמיע את טענותיו.

(2) ניתנה הודעה כאמור בסעיף קטן זה, ייפסקו ההליכים למתן הרישיון לאותו עסק על סמך הבקשה שהוגשה להיתר המזורז, כאמור בסעיף 6א1(ח).

**ביטול רישיון, היתר זמני או היתר מזורז** [תיקונים: התשנ"ח (מס' 2), התשע"א]

7ג. (א) רשות הרישוי רשאית לבטל רשיון או היתר זמני מיוזמתה היא או מיוזמת נותן האישור.

(ב) לא יבוטל רשיון או היתר זמני מיוזמתה של רשות הרישוי אלא לאחר התייעצות עם נותן אישור המומקד על קיום מטרה מן המטרות האמורות בסעיף 1(א) שאי קיומה משמש עילה לביטול.

(ג) לא יבוטל רשיון או היתר זמני אלא לאחר שניתנה לבעל הרשיון או ההיתר הזמני הזדמנות להשמיע את טענותיו.

(ד) בוטל רשיון או היתר זמני לפי סעיף זה, תשלח רשות הרישוי הודעה על כך לבעל הרשיון או ההיתר הזמני, והביטול ייכנס לתוקפו בתום 60 ימים מיום ההודעה על הביטול.

(ד1) (1) מצאה רשות הרישוי, מיוזמתה או על פי פנייה מאת נותן אישור, כי הופר או חדל להתקיים תנאי מן התנאים שניתנו לפי סעיף 7 לעניין היתר מזורז, או כי חלו בעסק שינויים מהותיים מהמצב שהוצג במסמכים שהוגשו כאמור בסעיף 6א1, תבטל את ההיתר המזורז, לאחר שנתנה לבעל ההיתר הזדמנות להשמיע את טענותיו, ותודיע על כך לבעל ההיתר המזורז ולנותני האישור.

(2) ביטלה רשות הרישוי היתר מזורז לפי הוראות פסקה (1), ייפסקו ההליכים למתן הרישיון לאותו עסק על סמך הבקשה שהוגשה להיתר המזורז, כאמור בסעיף 6א1(ח).

(3) מצאה רשות הרישוי כי קיימים טעמים אחרים מאלה המנויים בפסקה (1) לביטול היתר מזורז, יחולו לעניין הביטול הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ד), בשינויים המחויבים."

(ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיפים 16, 17 ו-20 עד 23.

**המפרט האחיד** [תיקונים: התשע"א, התשע"ב (מס' 2)]

7ג1. (א) נותני האישור, יפרסמו, בדרך שנקבעה לפי סעיף 2ג7, מפרט המאחד את כל המסמכים והתנאים הנדרשים מטעמם לפי סעיפים 6ד ו-7, לפי סוגי עסקים (בחוק זה - המפרט האחיד), ורשאים הם לקבוע מסמכים או תנאים שונים לאזורים שונים בארץ או לעסקים שמתקיימות בהם נסיבות מיוחדות אחרות המצדיקות זאת.

(ב) שר הפנים, לאחר התייעצות עם נותני האישור ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע הוראות לעניין אופן הכנתו של המפרט האחיד, לרבות לעניין אופן השינוי, ההוספה והגריעה של המסמכים והתנאים הכלולים בו.

(ג) (1) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), רשאי שר הפנים, בהסכמת כל אחד מן השרים שקביעתו של עסק כטעון רישוי נעשתה בהתייעצות עמו, ביוזמתו או לפי בקשתו של שר כאמור, לקבוע בצו סוגי עסקים שלגביהם לא יפורסם מפרט אחיד או שלגביהם יפורסם מפרט אחיד חלקי הכולל רק חלק מהמסמכים והתנאים הנדרשים מטעם נותני האישור כאמור בסעיף קטן (א).

(2) בצו כאמור בפסקה (1) יפורטו, לצד כל סוג עסק שנקבע בו, נותני האישור שרשאים לדרוש מסמכים ותנאים כאמור בסעיף קטן (א) לגבי אותו סוג עסק, ואם פורסם לגביו מפרט אחיד חלקי -

נותני האישור שרשאים לדרוש מסמכים ותנאים נוספים על אלה המפורטים באותו מפרט.

(3) שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות לעניין אופן קביעת המסמכים והתנאים הנדרשים מטעם נותני האישור המפורטים בצו לפי פסקה (1), לגבי סוגי העסקים המפורטים בו, וכן לעניין אופן השינוי, ההוספה והגריעה של המסמכים והתנאים הנדרשים כאמור.

**פרסום המפרט האחיד ומסמכים ותנאים נוספים** (תיקון התשע"א)

7ג2. (א) המפרט האחיד יפורסם באינטרנט, בפורטל השירותים והמידע של ממשלת ישראל "ממשל זמין", ויועמד לעיון הציבור במשרדי רשויות הרישוי ונותני האישור; שר הפנים רשאי לקבוע דרכים נוספות לפרסומו.

(ב) הודעה על פרסום הוראות במפרט אחיד ומועד תחילתן תפורסם ברשומות.

(ג) מסמכים ותנאים נוספים על אלה המנויים במפרט האחיד, הנדרשים לפי חוק זה, לרבות לפי סעיפים 6ב, 6ג ו-8 עד 11ב, יפורסמו לצד המפרט האחיד, כפי שיקבע שר הפנים, ואולם אין באי-פרסומם כאמור כדי לפטור מן הדרישה להגישם או למלאם.

**דרישות רשות הרישוי** (תיקון התשע"א)

7ג3. (א) המסמכים הנדרשים מטעם רשות רישוי לפי סעיף 6ד, התנאים הנדרשים מטעמה לפי סעיף 7 וכל החלטה או הוראה אחרת מטעמה לפי חוק זה לעניין סוג מסוים של עסקים, לרבות החלטות לפי סעיפים 2א, 8 ו-8א, וחוקי עזר לפי סעיף 11ג, בכל הנוגע לעסקים הכלולים במפרט האחיד, יפורסמו באתר האינטרנט של רשות הרישוי.

(ב) רשות הרישוי לא תדרוש מסמכים ותנאים כאמור בסעיף קטן (א) שאין פרסום לגביהם באתר האינטרנט.

**תוקפם של שינויים במפרט האחיד ובדרישות רשות הרישוי** (תיקון התשע"א)

4ג7. (א) שונו דרישות הכלולות במפרט האחיד, או דרישות שפורסמו לפי סעיף 3ג7, יחול השינוי לגבי עסק שבמועד השינוי היה לו רישיון, היתר זמני או היתר מזורז, מתום תקופת הרישיון או ההיתר כאמור או מתום שלוש שנים ממועד השינוי, לפי המוקדם, אלא אם כן קבע גורם מוסמך ארצי מועד אחר, בהתקיים אחד מאלה:

(1) לשינוי השלכה מועטה על העסק;

(2) התקיים אחד התנאים המנויים בסעיף 7(א1)(1) או (2);

(3) בעל העסק מבקש לערוך את השינוי במועד מוקדם יותר.

(ב) קביעת גורם מוסמך ארצי כאמור בסעיף קטן (א) תהיה מנומקת ובכתב ותפורסם בדרך האמורה בסעיף 2ג7 או 3ג7, לפי העניין.

**השגה** (תיקון התשע"א)

5ג7. (א) המבקש רישיון, היתר זמני או היתר מזורז לפי חוק זה או בעל רישיון או היתר כאמור, הרואה את עצמו נפגע ממסמך או מתנאי שדרשו ממנו רשות הרישוי או נותן אישור לפי חוק זה, לרבות תנאי שנקבע במפרט האחיד, ולמעט תנאי או מסמך שנקבע בחיקוק, רשאי להגיש השגה על כך או על סירוב לתת לו רישיון או היתר לרשות הרישוי או לנותן האישור, לפי העניין.

(ב) הגשת השגה כאמור בסעיף קטן (א) אינה מתלה את תוקפה של ההחלטה, כל עוד לא החליטו רשות הרישוי או נותן האישור אחרת, לפי העניין.

(ג) שר הפנים יקבע הוראות לעניין השגה לפי סעיף זה, ובכלל זה לעניין אופן הגשתה, הגורם ברשות הרישוי או אצל נותן האישור המוסמך לדון בה, סדרי הדיון בה והמועדים למתן ההחלטה בהשגה.

(ד) שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע אגרות לעניין הגשת השגה לפי סעיף זה, לרבות שיעורי האגרה, אופן ומועד תשלומה, הצמדתה ודרכי גבייתה".

[תיקון התשס"ה (מס' 2)]

7ד. (בוטל).

[תיקון התשס"ה (מס' 2)]

7ה. (בוטל).

**עסקים טעוני רשיון לפי חיקוק אחר** [תיקונים: התשנ"ח (מס' 2), התשע"א]

8. עסק טעון רישוי שנקבעה לו חובת רישוי בחיקוק אחר, רשאית רשות הרישוי שלא לתת לו את הרישיון, ההיתר הזמני או ההיתר המזורז לפי חוק זה כל עוד לא הורשה העסק לפי החיקוק האחר; ורשאי שר הפנים לקבוע בצו סוגי עסקים שלא יינתן עליהם רישיון, היתר זמני או היתר מזורז לפי חוק זה כל עוד לא הורשה העסק לפי החיקוק האחר.

לוי אשכול
ראש הממשלה

חיים משה שפירא
שר הפנים

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

# צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013 [1]

בתוקף סמכותי בתוקף סמכותי לפי סעיפים 1, 7א ו־8 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 (להלן - החוק), לאחר התייעצות עם השר להגנת הסביבה, השר לביטחון הפנים, שר התעשייה המסחר והתעסוקה, שר החקלאות ופיתוח הכפר ושר הבריאות, ובהסכמת כל אחד מאלה לפי סעיפים 6א(א), 6א1(א) ו־7ג1(ג) לחוק, אני מצווה לאמור:

**עסקים טעוני רישוי**

1. העסקים המפורטים בתוספת הם עסקים טעוני רישוי.

**מטרות הרישוי**

2. (א) העסקים טעוני רישוי כמפורט בטור ב' בתוספת, שמספרם הסידורי כמפורט בטור א' לצדו, סומנו בטור ג' לפי מטרות הרישוי העיקריות שלהם, לפי העניין, כמפורט בסעיף 1(א)(1) עד (5) לחוק.

(ב) היה עסק כאמור בסעיף קטן (א) טעון רישוי בלא אישור, כאמור בסעיף 6א לחוק, יבוא הסימון בעמודה הישימה, לפי העניין, שבטור ג' בתוספת, בסוגריים רבועים.

(ג) עסק מן המפורטים בתוספת טעון רישוי גם למטרת קיום הדינים הנוגעים לתכנון ולבנייה ולשירותי כבאות.

**היתר מזורז**

3. לעסקים טעוני רישוי מן המפורטים בטור ב' בתוספת שסומנו בטור ד' לצדו, תיתן רשות הרישוי היתר לעסוק בהם בהליך מזורז לפי סעיף 6א1 לחוק.

**פרסום מפרט אחיד**

4. נותני האישור יפרסמו מפרט אחיד של המסמכים והתנאים הנדרשים מטעמם לגבי סוגי עסקים המפורטים בתוספת לפי סעיף 7ג1 לחוק.

**אי־פרסום מפרט אחיד או פרסום מפרט אחיד חלקי**

5. על אף האמור בסעיף 4, לגבי עסק טעון רישוי כמפורט בטור ב' בתוספת, רשאי נותן אישור מטעם השר, שבהתייעצות עמו נעשתה קביעתו כעסק טעון רישוי להבטחת מטרה מן המפורטות בעמודות 1 עד 5, לפי העניין, בטור ג' שבתוספת, אשר מספרה הסידורי צוין בטור ה' לצדו, שלא לפרסם מפרט אחיד, או לפרסם מפרט אחיד חלקי, אם מופיעה המילה "חלקי" לצד המספר הסידורי האמור.

**תוקף רישיון**

6. בכפוף לתקנות 20 ו־21 לתקנות רישוי עסקים (הוראות כלליות), התשס"א-2000 (להלן - תקנות הוראות כלליות), תוקף רישיון לעסק טעון רישוי כמפורט בטור ב' בתוספת יהיה למשך מספר שנים כמפורט בטור ו' לצדו, ולגבי רישיון לשנה אחת עד המועד שנקבע בטור ו' האמור, אם נקבע.

**עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר**

7. לא יינתן רישיון לעסקים טעוני רישוי כמפורט בטור ב' בתוספת, אם נקבעה להם חובת רישוי בחיקוק כמפורט בטור ז' בתוספת, כל עוד לא הורשה העסק לפי החיקוק כאמור.

---

1. ק"ת 7229, התשע"ג (4.3.2013), עמ' 821 (ת"ט בק"ת 7233, התשע"ג, עמ' 890).

תיקון: ק"ת 7302, התשע"ד (5.11.2013), עמ' 192 (בעמוד ב"רשומות" נרשם בטעות כק"ת 7301).

**ביטול**

8. בטלים -

(1) צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995;

(2) צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר), התשל"ד-1974.

**תחילה ותחולה**

(תיקון התשע"ד)

9. (א) תחילתו של צו זה ביום ב' בכסלו התשע"ד (5 בנובמבר 2013) (להלן - יום התחילה).

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) -

(1) תחילתו של סעיף 3 ביום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014) והוא יחול על סוגי עסקים שפורסם לגביהם מפרט אחיד;

(2) סעיף 6 יחול על סוגי עסקים שפורסם לגביהם מפרט אחיד ועל סוגי עסקים שלא היו טעוני רישוי לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995 (להלן - הצו הקודם).

**הוראת מעבר**

(תיקון התשע"ד)

10. (א) בכפוף לתקנה 20 לתקנות הוראות כלליות, נתקצר תוקף רישיון לפי צו זה, הוא יפקע ב־31 בדצמבר של השנה השלישית שלאחר השנה בה פורסם המפרט האחיד לאותו סוג עסק; רשות הרישוי תודיע לבעל הרישיון בתוך 3 חודשים מפרסום המפרט האחיד על מועד פקיעת הרישיון ועל כך שחידושו יהיה לפי פרק ח' לתקנות הוראות כלליות.

(ב) נתארך תוקף רישיון לפי צו זה, תחול ההארכה על רישיונות שיינתנו או יחודשו ממועד פרסום המפרט האחיד לאותו סוג עסק ואילך.

(ג) בעל עסק שהפך לטעון רישוי לפי צו זה, יגיש בקשה לרישיון עסק או היתר זמני בתוך 180 ימים מיום התחילה, ויראו אותו כמי שיש לו היתר זמני עד להחלטת רשות הרישוי בבקשה.

(ד) שונה המספר הסידורי של עסק טעון רישוי לפי צו זה, כמפורט בטור א' בתוספת, יראו בעל רישיון או היתר זמני של עסק מאותו סוג כמי שיש לו רישיון או היתר לעסק לפי המספר הסידורי כמפורט בטור א' בתוספת, עד תום תקופת הרישיון או ההיתר או עד קבלת רישיון לפי סעיף קטן (א).

(ה) על סוגי עסקים שלא חל עליהם סעיף 6 יחולו ההוראות שלהלן:

(1) תוקף רישיונם יהיה כאמור בתקנות רישוי עסקים (הוראות כלליות), התשס"א-2000, כנוסחן ערב תחילתן של תקנות רישוי עסקים (הוראות כלליות) (תיקון), התשע"ג-2012;

(2) על אף האמור בסעיף קטן (ד), אם שונה מספרו הסידורי של סוג עסק יראו בעל רישיון של עסק מאותו סוג כמי שיש לו רישיון לעסק לפי המספר הסידורי שנקבע לו בצו הקודם רק לעניין תוקף הרישיון כאמור בפסקה (1).

## תוספת

(סעיפים 1 עד 7)

בתוספת זו -

"בית חולים" - כמשמעותו בסעיף 24(ב) לפקודת בריאות העם, 1940 (להלן - פקודת בריאות העם), והרשום לפי סעיף 25 לפקודה האמורה;

"בית מרקחת" - כהגדרתו בפקודת הרוקחים [נוסח חדש], התשמ"א-1981 (להלן - פקודת הרוקחים), למעט בית מרקחת הפועל בבית חולים או בקופת חולים;

"גז" - כהגדרתו בחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989 (להלן - חוק הגז);

"טיפול במזון" - כהגדרתו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים ברוכלות מזון), התשס"ט-2009;

"ציוד רפואי" - כהגדרתו בחוק ציוד רפואי, התשע"ב-2012;

"קופת חולים" - כמשמעותה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד-1994;

"קניון" - מרכז קניות במבנה מקורה וסגור מכל צדדיו, שיש בו כניסה משותפת אחת לפחות ושבו 10 בתי עסק לפחות או ששטחו הכולל 1,000 מ"ר לפחות;

"תמרוק" - כהגדרתו בסעיף 55ז לפקודת הרוקחים, לרבות חומר גלם לייצור תמרוק.

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1 | 2 | 3 | 4 | 5 | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | | | | |
| **קבוצה 1 – בריאות, רוקחות, קוסמטיקה** | | | | | | | | | | |
| **1.1** | **בית מרקחת** | | + | | | + | | | 5 | |
| **1.2** | **תמרוקים** | | | | | | | | | |
| 1.2 א | ייצורם | + | | [+] | | + | | 1 | 5 | |
| 1.2 ב | אחסונם – שמירתם שלא במסגרת תהליך ייצור, ושלא לצורך מכירה קמעונית במקום | | | | | + | | | 5 | |
| **1.3** | **תכשירים, כהגדרתם בפקודת הרוקחים, וציוד רפואי** | | | | | | | | | |
| 1.3 א | ייצורם, למעט הרכבת ציוד רפואי | + | + | [+] | | + | | 1 | 5 | |
| 1.3 ב | אחסונם שלא לצורך מכירה קמעונית במקום | | + | | | + | | | 5 | |
| 1.3 ג | מכירתם או חלוקתם | | + | | | + | | | 5 | |
| 1.3 ד | הרכבת ציוד רפואי | | | | | + | | | 5 | |
| **1.4** | **טיפולים לא רפואיים בגוף האדם** | | | | | | | | | |
| 1.4 א | טיפול יופי וקוסמטיקה, פדיקור ומניקור, מכון שיזוף | | | | | [+] | + | | 5 | |
| 1.4 ב | מספרה | | | | | [+] | + | | 5 | |
| 1.4 ג | כתובות קעקע – מקום לעשייתן | | | | | + | | | 5 | |
| 1.4ו | ניקוב חורים בגוף האדם לצורך ענידת תכשיטים | | | | | + | | | 5 | |

| טור א' מס' סד' | טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג' מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחתם בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד' היתר מזורז | טור ה' אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג') | טור ו' תוקף רישיון (בשנים) | טור ז' חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.5 | **מעבדות לא רפואיות** | | | | | | | | | |
| 1.5 א | מעבדה לבדיקות כימיות, מיקרוביולוגיות וביולוגיות, למעט בדיקות בלא הרס ומעבדות לפי פרטים 1.5ב, 1.5ג ו־1.6 | | | + | | [+] | | | 5 | |
| 1.5 ב | מעבדה לבדיקת דגימות בעלי חיים ומוצרים מן החי | | | | + | [+] | | | 5 | |
| 1.5 ג | מעבדות לבדיקות מזון, מים, מי קולחין או מי שפכים | | | | | + | | | 5 | |
| 1.6 | **מעבדה רפואית** – מעבדה כהגדרתה בתקנות בריאות העם (מעבדות רפואיות), התשל"ז–1977[12], למעט מעבדה רפואית רשומה לפי סעיף 25 לפקודת בריאות העם, בבית חולים או בקופת חולים | | | | | + | | | 5 | |
| 1.7 | **מעבדת שיניים** | | | [+] | | [+] | | | 15 | |
| 1.8 | **חדר מתים** למעט בבית חולים | | | | | [+] | + | | 15 | |

| טור א' מס' סד' | טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג' מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד' היתר מזורז | טור ה' אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג') | טור ו' תוקף רישיון (בשנים) | טור ז' חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **קבוצה 2 – דלק ואנרגיה** | | | | | | | | | | |
| **2.1** | **גז** | | | | | | | | | |
| 2.1 א | מילוי מכלים ומכליות | [+] | + | + | | | | 2 (חלקי) | 15 | חוק הגז |
| 2.1 ב | אחסונו, למעט במיתקן גז לצריכה עצמית כהגדרתו בחוק הגז | [+] | + | + | | | | 2 (חלקי) | 15 | חוק הגז, חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב–2002[13] (להלן – חוק הגז הטבעי) |
| 2.1 ג | מכירתו, חלוקתו | | + | | | | | | 10 | חוק הגז, חוק שירותי הובלה, התשנ"ז–1997[14] (להלן – חוק שירותי הובלה) |
| 2.1 ד | שינועו, למעט שינוע בצנרת, ולרבות מיתקן לשינוי לחץ שלו | | + | | | | | | 10 | חוק הגז, חוק הגז הטבעי, חוק שירותי הובלה |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1<br>הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2<br>מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3<br>הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4<br>מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5<br>הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.1 ה | תיקון מכלים | + | | + | | | | | 15 | חוק הגז |
| 2.1 ו | חניון למכליות | | + | | | | | 2 (חלקי) | 10 | חוק הגז, תקנות התעבורה, התשכ"א–1961[15] (להלן – תקנות התעבורה) |
| 2.1 ז | תחנת תדלוק בגז | [+] | + | + | | | | | 5 | חוק הגז |
| **2.2** | **דלק לסוגיו** | | | | | | | | | |
| 2.2 א | תחנת דלק ותדלוק | + | + | + | | [+] | | | 5 | |
| 2.2 ב | בית זיקוק | + | + | + | | [+] | | 2,1 (חלקי) | 10 | |
| 2.2 ג | שינועו בצנרת | + | + | | | | | 2 (חלקי) | 10 | |
| 2.2 ד | אחסונו בכמויות המפורטות בתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט), התשל"ז–1976[16] | + | + | + | | [+] | | 2 (חלקי) | 10 | |
| 2.2 ה | מסופי דלק | + | + | + | | [+] | | 2 (חלקי) | 10 | |
| 2.2 ז | חניון למכליות דלק | | + | | | | | 2 (חלקי) | 10 | תקנות התעבורה |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1 | 2 | 3 | 4 | 5 | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | | | | |
| 2.2 ח | שינועו במכליות | [+] | + | | | | | | 10 | חוק שירותי הובלה |
| **2.3** | **פחם לסוגיו הכנה, עיבוד ואחסון** | + | | + | | | | 1 | 10 | |
| **2.4** | **תחנת כוח** | + | + | + | | [+] | | 1, 2 (חלקי) | 15 | |
| **קבוצה 3 – חקלאות, בעלי חיים** | | | | | | | | | | |
| 3.1 | **בית מטבחיים**, בית נחירה, בית שחיטה | + | | | + | [+] | | | 10 | תקנות מחלות בעלי חיים (שחיטת בהמות), התשכ"ד–1964[17], תקנות מחלות בעלי חיים (בתי שחיטה לעופות), התש"ך–1960[18] |
| **3.2 בעלי חיים, לרבות ימיים** | | | | | | | | | | |
| 3.2 א | בעלי חיים, למעט עופות – גידולם, אחזקתם, טיפול בהם | + | | | + | | | | 10 | |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1 | 2 | 3 | 4 | 5 | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | | | | |
| 3.2 ב | הצגתם | | | | + | | | | 15 | תקנות מחלות בעלי חיים (תערוכות), התשכ"ט–1969[19] |
| 3.2 ג | חניתתם | | | | + | | | | 15 | |
| 3.2 ד | הפקת זירמה, הזרעה מלאכותית, העברה והשתלת עוברים בצאן ובבקר | | | | + | | | | 15 | לגבי צאן – תקנות מחלות בעלי חיים (הזרעה מלאכותית בצאן), התשנ"ט–1998[20] |
| 3.2 ה | מתן שירותי חיטוי, טילוף, הסרת קרניים, הדברת טפילים חיצוניים, גז | | | | + | | | | 15 | |
| 3.2 ו | מספרה | | | | + | | + | | 15 | |
| 3.2 ז | הובלתם | | | | + | | | | 15 | תקנות מחלות בעלי חיים (הסדרת תנועת בעלי חיים בישראל) התשמ"ב–1982[21] |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1 | 2 | 3 | 4 | 5 | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי<br>(לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | | | | |
| 3.2 ח | עופות – גידולם, אחזקתם, טיפול בהם | + | | | + | | | | 10 | תקנות רישוי עסקים (תנאים לרישוי משקי עופות ולולים), התשמ"א–1981[22] (להלן – תקנות משקי עופות), תקנות מחלות בעלי חיים (הקמה והפעלה של משקי טיפוח, הפצה, רבייה וגידול של עופות), התשמ"א–1981[23] |
| **3.3 הדברה** | | | | | | | | | | |
| 3.3 א | הדברה תברואתית | | | [+] | | | | | 15 | |
| 3.3 ב | הדברה חקלאית בין בכלי טיס ובין בכלים אחרים וניקוים | + | | + | | | | | 10 | |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳ מטרות הרישוי<br>1<br>הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2<br>מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3<br>הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4<br>מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5<br>הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3.4 חומרי הדברה, חומרי רעל לשימוש חקלאי** | | | | | | | | | | |
| 3.4 א | ייצורם, אריזתם, אחסונם | + | | + | | + | | 1 | 10 | |
| 3.4 ג | מכירתם | [+] | | | | | | | 10 | תקנות מחלות בעלי חיים (תכשירים כימיים), התשמ"ב–1982[24] |
| **3.5 מזון לבעלי חיים** | | | | | | | | | | |
| 3.5 א | ייצורו, עיבודו | + | | + | + | | | 1 | 10 | |
| 3.5 ב | אחסונו, אריזתו, הובלתו או חלוקתו, מכירתו | | | | + | | + | | 15 | לעניין הובלה – חוק שירותי הובלה |
| 3.6 **פסדים** ובכלל אלה חלקי בעלי חיים ופרשיהם; בצו זה "פסדים" – כמשמעותם בתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים), התשמ"א–1981[25] (להלן – תקנות הפסדים) | | | | | | | | | | |
| 3.6 א | איסופם, הובלתם | | | | + | | | | 10 | תקנות הפסדים |
| 3.6 ב | עיבודם | + | | | + | | | 1 | 5 | תקנות הפסדים |
| 3.6 ג | מכירתם | | | | + | | | | 5 | תקנות הפסדים |

| טור א' מס' סד' | טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג' מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד' היתר מזורז | טור ה' אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג') | טור ו' תוקף רישיון (בשנים) | טור ז' חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3.7** | **תכשירים ותרכיבים לשימוש וטרינרי** למעט תרופות | | | | | | | | | |
| 3.7 א | ייצורם | + | | | | + | | 1 | 5 | |
| 3.7 ב | אחסונם | | | | | [+] | | | 10 | |
| 3.7 ג | מכירתם או חלוקתם (למעט בתי מרקחת) | | | | | [+] | | | 15 | תקנות מחלות בעלי חיים (מיקרואורגניסמים, תרכיבים ומעבירים), התשל"ה–1975[26], תקנות הרוקחים (ניפוק של תכשירים וטרינריים), התשמ"ט–1988[27] |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1<br>הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2<br>מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד וההתפרצות | 3<br>הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4<br>מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5<br>הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד׳<br>היתר מוזרז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **קבוצה 4 – מזון** | | | | | | | | | | |
| **4.1 ביצים** | | | | | | | | | | |
| 4.1 א | ריכוזן, מיונן ואחסונן | | | | + | + | | | 3 | תקנות רישוי עסקים (תחנת מיון לביצי מאכל), התשנ"ה–1994[28], תקנות משקי עופות |
| 4.1 ב | עיבודן | | | | | + | | | 3 | |
| 4.1 ג | מדגרה | | | [+] | + | | | | 10 | תקנות מחלות בעלי חיים (מדגריות), התשכ"ז–1967[29] |
| 4.1 ד | הובלתן | | | | + | + | | | 10 | חוק שירותי הובלה |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1 | 2 | 3 | 4 | 5 | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | | | | |
| **4.2** | **בית אוכל** – מקום הכנה או הגשה של מזון לצריכה במקום או מחוצה לו, למעט עסק כמפורט בפריט 4.6 | | | | | | | | | |
| 4.2 א | בית קפה, מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום | | + | | | + | | | 3 | |
| 4.2 ב | מזנון, בית אוכל אחר לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום | | + | | | [+] | | | 3 | |
| 4.2 ג | הכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו, לרבות משלוח מזון ולמעט הסעדה כמשמעותה בסעיף 4.6 ה | | | | | + | | | 3 | |
| **4.3** | **בית קירור** | | | | | | | | | |
| 4.3 א | לבשר, דגים, עופות, ביצים ומוצריהם | [+] | | | + | + | | | 3 | צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הסחר במזון, ייצורו והחסנתו), התשכ"א–1960[30] (להלן – צו סחר) |
| 4.3 ב | למזון אחר ומרכיביו | [+] | | | | + | | | 3 | צו סחר |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1 | 2 | 3 | 4 | 5 | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | | | | |
| **4.4** | **בשר, עופות, דגים, בעלי חיים ימיים או חלקיהם** | | | | | | | | | |
| 4.4 א | איסופם | | | | + | + | | | 10 | |
| 4.4 ב | פירוקם, עיבודם, גירומם – ביכולת ייצור העולה על 5 טונות ליום | + | | [+] | + | + | | | 5 | |
| 4.4 ד | אריזתם | | | | + | + | | | 10 | |
| 4.4 ה | אחסונם | | | | + | + | | | 10 | |
| 4.4 ז | פירוקם, עיבודם, גירומם – ביכולת ייצור שאינה עולה על 5 טונות ליום | [+] | | [+] | + | + | | | 5 | |
| **4.5** | **חלב גולמי** | | | | | | | | | |
| 4.5 ב | הובלתו | | | | + | | | | 3 | תקנות התעבורה |
| **4.6** | **מזון ומרכיביו לרבות משקאות וחומרי גלם** | | | | | | | | | |
| 4.6 א | ייצורו, עיבודו – מחומרי גלם מן החי ביכולת ייצור העולה על 5 טונות ליום<br>ייצורו, עיבודו – מחומרי גלם מן הצומח ביכולת ייצור העולה על 50 טונות ליום | + | | [+] | | + | | 1, 5 | 10 | צו סחר |
| 4.6 ב | אריזתו | | | | | + | | | 10 | צו סחר |
| 4.6 ג | אחסונו | | | | | + | | | 10 | צו סחר |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1<br>הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2<br>מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3<br>הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4<br>מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5<br>הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4.6 ד | הובלתו, הפצתו או חלוקתו | | | | | + | | | 10 | חוק שירותי הובלה |
| 4.6 ה | הסעדה (קייטרינג) – כהגדרתה בתקנות רישוי עסקים (תנאים תברואיים לעסקים ליצור מזון), התשל"ב–1972[31] | | | | | + | | | 1 | צו סחר |
| 4.6 ו | ייצורו, עיבודו – מחומרי גלם מן החי ביכולת ייצור שאינה עולה על 5 טון ליום;<br>ייצורו, עיבודו – מחומרי גלם מן הצומח ביכולת ייצור שאינה עולה על 50 טון ליום | [+] | | | | + | | 5 | 10 | צו סחר |
| **4.7** | **מזון לרבות משקאות - מכירתו** | | | | | | | | | |
| 4.7 א | קיוסק | | | | | [+] | + | | 15 | |
| 4.7 ב | מרכול – מקום לממכר מזון ומוצרי צריכה לשימוש אישי או ביתי, שאין בו טיפול במזון, לרבות משלוח מזון | | | | | [+] | + | | 10 | |
| 4.7 ג | אטליז – מכירת בשר, עופות או דגים שאינם קפואים | | | | + | + | | | 1 | |
| 4.7 ד | מרכול – כמשמעותו בפרט 4.7ב, שיש בו טיפול במזון, לרבות משלוח מזון | | | | | + | | | 3 | |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1 | 2 | 3 | 4 | 5 | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | | | | |
| 4.8 | **משקאות משכרים** – עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה | | + | | | | | | 1 | |
| **קבוצה 5 – מים ופסולת** | | | | | | | | | | |
| **5.1 אשפה ופסולת, למעט פסולת חומרים מסוכנים** | | | | | | | | | | |
| 5.1 א | תחנת מעבר ומיון | + | | | | [+] | | | 5 | |
| 5.1 ב | איסופה, הובלתה | [+] | | | | | | | 15 | תקנות התעבורה |
| 5.1 ג | טיפול בפסולת, לרבות: עיבודה, ניצולה, מיחזורה, מיונה, קומפוסטציה, שריפתה | + | | | | [+] | | 1 | 5 | |
| 5.1 ד | אתר לסילוק פסולת יבשה | + | | | | | | | 5 | |
| 5.1 ה | אתר לסילוק פסולת מעורבת, לרבות פסדים | + | | | + (לעניין פסדים בלבד) | [+] | | | 5 | |
| **5.2 מי שתייה – מיתקן להפקתם ולטיפול בהם** | | | | | | | | | | |
| 5.2 א | מיתקן התפלת מים | + | + | + | | + | | 2 (חלקי) | 3 | |
| 5.2 ב | מי שתייה – מיתקן להפקתם ולטיפול בהם, למעט מיתקן להתפלתם | | | | | + | | | 3 | |

| טור א' מס' סד' | טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג' מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד' היתר מזורז | טור ה' אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג') | טור ו' תוקף רישיון (בשנים) | טור ז' חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **5.3 שפכים וקולחין** | | | | | | | | | | |
| 5.3 א | עיבודם, טיהורם, אחסונם | + | | | | + | | 1 | 5 | |
| 5.3 ג | הובלתם במכליות | [+] | | | | [+] | + | | 15 | חוק שירותי הובלה |
| **קבוצה 6 – מסחר ושונות** | | | | | | | | | | |
| 6.1 | **אחסנה** – מקום המיועד לאחסנה, שאינו טעון רישוי לפי פרט אחר בתוספת זו, ששטחו 50 מ"ר ומעלה, בין מקורה ובין שאינו מקורה, למעט מחסן הצמוד לחנות למכירה קמעונאית, שעיקר תכליתו לשרת אותה | | | | | | + | | 15 | |
| 6.2 | **חנות ששטח המכירה בה הוא 800 מ"ר לפחות** | | + | | | | | | 10 | |
| 6.4 | **מכבסה, ניקוי יבש**, לרבות הפעלת מכונות כביסה וייבוש אוטומטיות שלא בבניין מגורים לשימוש הדיירים | [+] | | | | | | | 15 | |
| 6.5 | **מכשירי אלקטרוניקה ואלקטרואופטיקה לרבות מחשבים, רכיביהם** – ייצור רכיבים אלקטרוניים ומעגלים מודפסים, למעט הרכבתם | + | | + | | | | 1 | 10 | |
| 6.7 | **פרחים, צמחי נוי, זרעים, שתילים** – מקום למכירתם ששטחו מעל 300 מ"ר | | | | | | + | | 15 | |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1 | 2 | 3 | 4 | 5 | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | | | | |
| **6.8** | **קניון** | | | | | | | | | |
| 6.8 א | ניהולו | | + | [+] | | + | | | 3 | |
| 6.8 ב | עסק בקניון שאין בו חברת ניהול, שאינו טעון רישוי לפי פרט אחר בתוספת זו | | + | | | | + | | 3 | |
| **6.9** | **רוכלות** | | | | | | | | | |
| 6.9 א | רוכלות מזון | | | | | [+] | | | 1 | |
| 6.9 ב | רוכלות בעסק הטעון רישוי לפי פרט אחר בתוספת זו | אישור לפי סוג העסק בו עוסקת הרוכלות | | | | | | | 1 | |
| 6.9 ג | רוכלות אחרת | | | | | | | | 1 | |
| **6.12** | **עסק של אבזרי מין** – מקום למכירתם, השכרתם, הצצה על מעשה מיני | | [+] | | | | + | | 15 | |
| **6.13** | **אולפן הקלטות אודיו** | | | | | | + | | 15 | |
| **6.14** | **מוצרי טבק לסוגיו** – מקום למכירה קמעונאית, שאינו טעון רישוי לפי פרט אחר בתוספת זו | | | | | [+] | + | | 15 | |

| טור א׳ מס׳ סד׳ | טור ב׳ תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳ מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד׳ היתר מזורז | טור ה׳ אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳ תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳ חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **קבוצה 7 – עינוג ציבורי, נופש וספורט** | | | | | | | | | |
| **7.1** | **אירוח ולינה** | | | | | | | | | |
| 7.1 א | בית מלון, פנסיון, אכסניה וכיו"ב | [+] | + | | | + | | | 3 | |
| 7.1 ב | השכרת יחידות אירוח למטרת נופש, המלווה במתן שירותים לשוכרים, כשמספר יחידות האירוח המיועדות להשכרה עולה על ארבע | | | | | + | + | | 5 | |
| 7.1 ג | בית אבות – מקום המשמש, או הנועד לשמש, כולו או בחלקו, מקום מגורים לזקנים, שהגיעו לגיל הפרישה כמשמעותו בחוק גיל פרישה, התשס"ד–2004[32], כשהם מחוץ למשפחתם, למעט מוסד רפואי כמשמעותו בסעיף 25 לפקודת בריאות העם | [+] | | | | + | | | 3 | |
| 7.1 ה | שטח או גן המשמש לחניית טיילים לצורך פעילות קיט ונופש בתשלום | | [+] | | | [+] | | | 10 | |
| **7.2** | **גן חיות, ספארי, פינת חי** שהכניסה אליה בתשלום | | [+] | | + | [+] | | | 10 | |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1 | 2 | 3 | 4 | 5 | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | | | | |
| **7.4 מים – נופש** | | | | | | | | | | |
| 7.4 א | בריכת שחייה, לרבות מאגר מים אחר המשמש לשחייה ולנופש מים, לרבות בריכה המצויה בפארק מים ולמעט בריכה המשמשת עד ארבע יחידות אירוח למטרת נופש | | + | | | + | | | 3 | |
| 7.4 ב | פארק מים, מגלשות מים | | + | | | + | | | 3 | |
| 7.4 ג | בריכת זרמים (ג׳קוזי) | | | | | + | | | 3 | |
| 7.4 ד | מקווה | | | | | + | | | 5 | |
| 7.4 ה | בית מרחץ, מרחצאות | | | | | + | | | 5 | |
| 7.5 | **מכון כושר**, למעט אלה:<br>**א.** מכון כושר המוחזק ומופעל בידי אגודת ספורט, ארגון ספורט, התאחדות או איגוד, כהגדרתם בחוק הספורט, התשמ"ח–1988[33], המשמש את ספורטאיהם בלבד;<br>**ב.** מכון כושר המוחזק ומופעל בידי מוסד חינוך לרבות מוסד להשכלה גבוהה, המשמש את התלמידים מן המניין הרשומים במוסד בלבד; | | | | | | + | | 15 | חוק מכוני כושר (רישוי ופיקוח), התשנ"ד–1994[34] |

| טור א' מס' סד' | טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג' מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד' היתר מזורז | טור ה' אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג') | טור ו' תוקף רישיון (בשנים) | טור ז' חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ג. מכון כושר המצוי במתחם בית משותף, כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט–1969[35], או במקום עבודה, שבו מספר העובדים בבניין או במתחם אינו עולה על 1,000, ובלבד שאינו פתוח לציבור הרחב ומשמש את דיירי הבית המשותף או עובדי המקום בלבד | | | | | | + | | | |
| 7.6 | **משחקים**, כהגדרתם בסעיף 2ב(ב) לחוק – מקום לעריכתם | | + | | | | | | 1 | |
| **7.7 עינוג ציבורי** | | | | | | | | | | |
| 7.7 א | מקום לעריכת מופעים וירידים במבנה קבע, בלא מזון | | + | | | | | | 5 | |
| 7.7 ב | קולנוע, תאטרון | | + | | | | | | 5 | |
| 7.7 ג | קרקס | | + | | | | | | 1 | |
| 7.7 ד | אצטדיון, אולם ספורט, שמספר המושבים הקבועים בו הוא מעל 500, למעט אולם במוסד חינוכי המשמש את המוסד בלבד | | + | + | | | | | 1<br>31 ביולי | |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1 | 2 | 3 | 4 | 5 | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | | | | |
| 7.7 ה | אמפיתאטרון, מקום אחר לעריכת אירועי תרבות, בידור וספורט תחת כיפת השמים, שנועדו ל־500 משתתפים או יותר | | + | | | | | 2 | 1 | |
| 7.7 ו | דיסקוטק | | + | | | | | | 1 | |
| 7.7 ז | יריד או תערוכה שלא במבנה של קבע | | + | | | | | 2 | 1 | |
| 7.7 ח | כלי שיט המשמש לעינוג ציבורי | [+] | | | | [+] | | | 10 | פקודת הנמלים, [נוסח חדש], התשל"א–1971[36] (להלן – פקודת הנמלים), חוק רשות הספנות והנמלים, התשס"ד–2004[37], תקנות הנמלים (בטיחות השיט), התשמ"ג–1982[38] (להלן – תקנות בטיחות השיט), תקנות הנמלים (מעגנות), התשע"א–2010[39] (להלן – תקנות המעגנות) |

| טור א' מס' סד' | טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג' מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד' היתר מזורז | טור ה' אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג') | טור ו' תוקף רישיון (בשנים) | טור ז' חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.7 ט | מקום לעריכת מופעים וירידים שיש בו בעלי חיים | | [+] | | + | | | | 1 | תקנות צער בעלי חיים (הגנה על בעלי חיים) (תערוכות, הצגות ותחרויות של בעלי חיים), התשס"א–2001[40], תקנות תנועת בעלי חיים |
| 7.7 י | יריד מזון | | [+] | | | + | | | 1 | |
| 7.7 יא | אצטדיון, אולם ספורט, שמספר המושבים הקבועים בו הוא עד 500, למעט אולם במוסד חינוכי המשמש את המוסד בלבד ואצטדיון או אולם ספורט לעריכת פעילות ספורט בלא קהל | | + | | | | | | 1<br>31 ביולי | |

| טור א' מס' סד' | טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג' מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד' היתר מזורז | טור ה' אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג') | טור ו' תוקף רישיון (בשנים) | טור ז' חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **7.8** | **קייטנות** | | | | | | | | | |
| **7.8 א** | **קייטנה** | | | | | + | | | 1 | חוק הקייטנות (רישוי ופיקוח), התש"ן–1990[41] (להלן – חוק הקייטנות) |
| **7.8 ב** | **מחנה נוער** | | [+] | | | + | | | 1 | חוק הקייטנות |
| **7.9** | **אולם או גן לשמחות ולאירועים**, לרבות הגשת משקאות משכרים | | + | | | + | | | 3 | |
| **7.10** | **שעשועים** | | | | | | | | | |
| 7.10 א | מיתקני שעשועים | | | | | | | | 3 | |
| 7.10 ב | לונה פארק | | + | | | | | | 3 | |
| **קבוצה 8 – רכב ותעבורה** | | | | | | | | | | |
| **8.2** | **העברת רכב ממקום למקום** בגרירה, הובלה או בכל דרך אחרת, וכן מקום המשמש לניהול העסק או לשליטה בו לרבות משרד | | + | | | | | | 10 | |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1 | 2 | 3 | 4 | 5 | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | | | | |
| **8.3 הובלה** | | | | | | | | | | |
| 8.3 א | כספים, יהלומים, תכשיטים, ניירות ערך ודברי ערך אחרים | | + | | | | | | 3 | |
| 8.3 ב | הובלה אחרת (ארבעה כלי רכב ומעלה) וכן מקום המשמש לניהול העסק או לשליטה בו לרבות משרד | | | | | | + | | 15 | חוק שירותי הובלה |
| **8.4 הסעת נוסעים** | | | | | | | | | | |
| 8.4 א | הסעת נוסעים וכן מקום המשמש לניהול העסק או לשליטה בו | [+] | + | | | | | | 15 | צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הסעת סיור, הסעה מיוחדת והשכרת רכב), התשמ"ה–1985[42] |
| 8.4 ב | תחנה מרכזית, כהגדרתה בפקודת התעבורה, תחנת רכבת מרכזית | + | + | | | | | | 15 | פקודת התעבורה[43] |
| 8.4 ג | תחנת מוניות וכן מקום המשמש לניהול העסק או לשליטה בו | | + | | | | + | | 15 | תקנות התעבורה |
| 8.4 ד | תחנת רכבת תת־קרקעית | | + | | | | | | 5 | |

| טור א' מס' סד' | טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג' מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד' היתר מזורז | טור ה' אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג') | טור ו' תוקף רישיון (בשנים) | טור ז' חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8.5 | **כלי טיס לסוגיהם** – ייצורם, תיקונם, שיפוצם | + | | + | | | | 1 | 10 | חוק הטיס, התשע"א–2011[44] |
| 8.6 | **כלי רכב וציוד מכני הנדסי (צמ"ה), למעט חלקים משומשים** | | | | | | | | | |
| 8.6 א | מכירתם, השכרתם, תיווך בהם, למעט אולם תצוגה לכלי רכב חדשים | | + | | | | | | 15 | תקנות התעבורה, צו יבוא חופשי, התשע"א–2011[45], צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (יבוא רכב ומתן שירותים לרכב), התשל"ט–1978[46] |
| 8.6 ב | חניון בתשלום, חניון ששטחו מעל 500 מ"ר המשמש באי מרכז מסחרי הסמוך לו, למעט חניון כמפורט בסעיף 8.6 ז | | + | | | | | | 5 | |
| 8.6 ג | רחיצתם | | | | | [+] | + | | 15 | |
| 8.6 ד | התקנת אבזרים בהם, לרבות מערכות קול ואזעקה | | | | | | + | | 15 | |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1<br>הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2<br>מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3<br>הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4<br>מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5<br>הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8.6 ו | ייצורם, שיפוצם | + | | [+] | | | | 1 | 10 | צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (ייצור רכב והרכבתו), התשכ"ז–1967[47] |
| 8.6 ז | חניון מקורה או תת־קרקעי, ששטחו מעל 500 מ"ר | [+] | + | | | | | | 5 | |
| **8.7 כלי רכב, ציוד מכני הנדסי (צמ"ה) – חלקים משומשים** | | | | | | | | | | |
| 8.7 א | מכירתם, אחסונם | | + | | | | | | 15 | חוק הגבלת השימוש ורישום פעולות בחלקי רכב משומשים (מניעת גניבות), התשנ"ח–1998[48] (להלן – חוק הגבלת השימוש), |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1<br>הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2<br>מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3<br>הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4<br>מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5<br>הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (ייצור מוצרי תעבורה והסחר בהם), התשמ"ג–1982[49] |
| 8.7 ב | פירוקם מהרכב | + | + | | | | | | 15 | חוק הגבלת השימוש |
| **8.8 כלי שיט** | | | | | | | | | | |
| 8.8 א | השכרתם, אחסונם | [+] | | | | [+] | + | | 15 | תקנות המעגנות, תקנות בטיחות השיט |
| 8.8 ג | מעגנה | + | + | | | [+] | | | 15 | |
| 8.8 ד | ייצורם, תיקונם, שיפוצם | + | | + | | | | | 10 | פקודת הנמלים, תקנות המעגנות, לגבי מתן אישורים הנדסיים ואישורי פעולה לביצוע בנייה או שינויים |

| טור א' מס' סד' | טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג' מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד' היתר מזורז | טור ה' אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג') | טור ו' תוקף רישיון (בשנים) | טור ז' חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | בכלי שיט – תקנות הספנות (כלי שיט) (בנייה ורכישה של כלי שיט ומשכנתאות עליהם), התשס"ב–2002[50] |
| 8.9 | **מוסך** – מקום לתיקון ואחזקת כלי רכב, צמ"ה וחלקיהם, לרבות מוסך של עסק שאינו טעון רישוי | | | | | | | | | |
| 8.9 א | מכונאות כללית, פחחות וצביעה (לרבות כלי רכב המונעים בגז) | [+] | + | + | | | | | 15 | צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (מוסכים ומפעלים לכלי רכב), התש"ל–1970[51] (להלן – צו המוסכים) |
| 8.9 ב | חשמלאות | | | [+] | | | | | 15 | צו המוסכים |
| 8.9 ד | תיקון תקרים | | | [+] | | | + | | 15 | צו המוסכים |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1<br>הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2<br>מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3<br>הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4<br>מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5<br>הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8.9 ה | זגגות | | | [+] | | | + | | 15 | |
| 8.9 ו | טיפול אחר ברכב | | | [+] | | | | | 15 | |
| **8.11** | **רכבל** | | + | | | | | | 15 | צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הפעלת רכבל), התשכ"ח–1968[52] |
| **8.12** | **מרכז תחזוקה לרכבות** | + | + | [+] | | | | | 15 | |
| **קבוצה 9 – שירותי שמירה ואבטחה, נשק ותחמושת** | | | | | | | | | | |
| **9.1** | **כלי נשק ותחמושת** | | | | | | | | | |
| 9.1 א | מכירתם, תיקונם, אחסונם (אחסון 20 כלי ירייה ומעלה או אחסנת 100,000 כדורים ומעלה) | | + | | | | | | 3 | |
| 9.1 ב | מטווח ירי | | + | + | | | | | 3 | |
| 9.1 ג | ייצורם | + | + | + | | | | 1, 2 (חלקי) | 3 | |
| 9.4 | **שירותי שמירה או איתור** – מוקד בקרה אלקטרוני | | + | | | | | | 5 | |

| טור א' מס' סד' | טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג' מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד' היתר מזורז | טור ה' אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג') | טור ו' תוקף רישיון (בשנים) | טור ז' חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **קבוצה 10 – תעשייה, מלאכה, כימיה ומחצבים** | | | | | | | | | | |
| 10.1 | **אבני חן, יהלומים – ליטושם, עיבודם** | [+] | | + | | | | | 15 | |
| 10.2 | **אבנים, מחצבים, מינרלים – חציבה, כרייה, גריסה (לרבות מגרסה ניידת), עיבוד ושינוע פנימי** | + | | + | | | | 1 | 10 | לגבי פעולות חציבה או כרייה במחצבה או במכרה – לפי פקודת המכרות[53] |
| 10.3 | **בית דפוס, למעט הדפסה על נייר באמצעות צילום, שכפול או העתקה** | + | | [+] | | | | 1 | 15 | |
| 10.4 | **טקסטיל, דברי הלבשה** | | | | | | | | | |
| 10.4 א | ייצור, צביעה, אשפרה, הדפסה | + | | + | | | | 1 | 10 | |
| 10.4 ב | גזירה, תפירה | | | [+] | | | + | | 15 | |
| 10.5 | **דברי הנעלה – ייצורם** | + | | + | | | | 1 | 15 | |
| 10.6 | **דשנים** | | | | | | | | | |
| 10.6 א | ייצורם, עיבודם, אריזתם | + | | + | | [+] | | 1 | 10 | |
| 10.6 ב | אחסונם | [+] | | [+] | | | + | | 15 | |

| טור א' מס' סד' | טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג' מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד' היתר מזורז | טור ה' אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג') | טור ו' תוקף רישיון (בשנים) | טור ז' חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **10.7** | **חומרי גלם לבנייה, מוצרי בנייה מוגמרים, מלט, בטון, אספלט, זפת, בלוקים, אבן, שיש ומוצריהם** | | | | | | | | | |
| 10.7 א | הכנתם, ייצורם, עיבודם, למעט הכנה, ייצור ועיבוד של בלוקים, אבן ושיש | + | | + | | | | 1 | 10 | |
| 10.7 ב | אחסונם, מכירתם, למעט אולם תצוגה בלבד שאין בו מלאי | | | | | | | | 15 | |
| 10.7 ג | הכנתם, ייצורם, עיבודם של בלוקים, אבן ושיש | [+] | | + | | | | | 10 | |
| **10.8** | **חומרי חיטוי או ניקוי** | | | | | | | | | |
| 10.8 א | ייצורם, עיבודם, אריזתם | + | | + | | [+] | | 1 | 10 | |
| 10.8 ב | אחסונם שלא לצורך מכירה במקום | [+] | | [+] | | | + | | 15 | |
| **10.9** | **חומר גלם, מוצר, מכשיר או חלקיו שאינם טעוני רישוי לפי פרט אחר בתוספת זו** – ייצורו, עיבודו, צביעתו, הרכבתו, ציפויו, השחזתו, הדפסה עליו, תיקונו | [+] | | [+] | | | | 1, 3 | 10 | |
| **10.10** | **חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג–1993[54], לרבות חומרים רדיואקטיביים ופסולת חומרים מסוכנים** | | | | | | | | | |
| 10.10 א | ייצורם, עיבודם, אריזתם, מחזורם | + | | + | | [+] | | 1 | 10 | |
| 10.10 ב | אחסונם | [+] | | [+] | | | | | 10 | |

| טור א׳<br>מס׳ סד׳ | טור ב׳<br>תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג׳<br>מטרות הרישוי<br>1<br>הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2<br>מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3<br>הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4<br>מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5<br>הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד׳<br>היתר מזורז | טור ה׳<br>אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג׳) | טור ו׳<br>תוקף רישיון (בשנים) | טור ז׳<br>חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.10 ג | מכירתם | [+] | | | | | | | 10 | |
| 10.10 ד | איסופם, שינועם | [+] | | | | | | | 10 | חוק שירותי הובלה |
| 10.10 ה | טיפול באריזות משומשות | + | | | | | | 1 | 10 | |
| 10.10 ו | טיפול בפסולת | + | | [+] | | [+] | | 1 | 5 | |
| 10.10 ז | תחנת מעבר לפסולת חומרים מסוכנים | + | | + | | | | | 5 | |
| **10.11** | **חומרי נפץ**, כהגדרתם בחוק חומרי נפץ, התשי"ד–1954[55], מוצרים המכילים חומרי נפץ, זיקוקין די־נור | | | | | | | | | |
| 10.11 א | ייצורם, עיבודם, פיתוחם | + | + | + | | | | 1, 2 (חלקי) | 3 | |
| 10.11 ב | מכירתם, אחסונם, אריזתם | | + | + | | | | | 3 | |
| 10.11 ג | שינועם, הובלתם, איסופם | | + | | | | | | 3 | חוק שירותי הובלה |
| 10.11 ד | מחזורם, הנצלתם | + | | + | | | | 1 | 3 | |
| 10.11 ה | השמדתם, אתר להשמדתם | + | | + | | | | 1 | 3 | |
| 10.11 ו | בחינתם, אתר לבחינתם | + | | + | | | | 1 | 3 | |
| **10.13** | **מרפדייה** | | | [+] | | | + | | 15 | |

| טור א' מס' סד' | טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי | טור ג' מטרות הרישוי 1 הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים | 2 מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות | 3 הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו | 4 מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות | 5 הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים | טור ד' היתר מזורז | טור ה' אי פרסום מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור ג') | טור ו' תוקף רישיון (בשנים) | טור ז' חיקוק אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **10.14** | **מתכת, מוצריה, מוצרים בעלי מרכיב מתכתי, גרוטאות מתכת** | | | | | | | | | |
| 10.14 א | ייצורם, עיבודם, יציקתם, ציפוים, ניקוים, צביעתם | + | | + | | | | 1 | 10 | |
| 10.14 ב | פחחות, למעט פחחות רכב | | | [+] | | | + | | 15 | |
| 10.14 ג | מסגריה | [+] | | + | | | + | | 15 | |
| 10.14ד | ייצור שלטים | | | [+] | | | + | | 15 | |
| 10.14 ה | אחסונם, מיונם סחר בהם | | + | | | | | | 3 | |
| 10.14 ו | הרכבתם | | | [+] | | | + | | 15 | |
| 10.14 ז | גריטתם | + | [+] | [+] | | | | | 5 | |
| **10.16** | **עץ ומוצריו** | | | | | | | | | |
| 10.16 א | עיבוד, ייצור, צביעה, ציפוי, חיסום וחיטוי | + | | + | | | | 1 | 10 | |
| 10.16 ב | ייצור רהיטים | [+] | | + | | | | | 10 | |
| 10.16 ג | אחסונו ומכירתו | | | | | | | | 15 | |
| **10.20** | **פלסטיק ומוצריו: ייצור, עיבוד, מחזור** | + | | [+] | | | | 1 | 10 | |
| **10.21** | **נייר ומוצריו: ייצור** | + | | + | | | | 1 | 10 | |

כ"ד בטבת התשע"ג (6 בינואר 2013)

אליהו ישי
שר הפנים

# חוק-יסוד: מקרקעי ישראל [1]

**איסור העברת בעלות**

1. מקרקעי ישראל, והם המקרקעין בישראל של המדינה, של רשות הפיתוח או של הקרן הקיימת לישראל, הבעלות בהם לא תועבר, אם במכר ואם בדרך אחרת.

**היתר על פי חוק**

2. סעיף 1 לא יחול על סוגי מקרקעין וסוגי עיסקאות שנקבעו לענין זה בחוק.

**הגדרה**

3. בחוק זה "מקרקעין" - קרקע, בתים, בנינים וכל דבר המחובר לקרקע חיבור קבע.

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

1. ס"ח 312, התש"ך (29.7.1960), עמ' 56.

# חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 [1]

**הגדרות** (תיקון התשס"ט)

1. בחוק זה -

"מקרקעי ישראל" - כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן - חוק-היסוד);

"קרקע עירונית" - קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;

"תעסוקה" - תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים;

**היתר העברת בעלות** (תיקונים: התשס"ו, התשס"ט)

2. ואלה סוגי העיסקאות שסעיף 1 לחוק-היסוד לא יחול עליהן:

(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953;

(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, התש"י-1950;

(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק-היסוד;

(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;

(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא-תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת.

(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקיימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פיסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם - בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' באלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו - התקופה הראשונה), ו־400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;

ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקיימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.

**הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים** (תיקון התשע"א)

2א. (א) בסעיף זה -

"זכויות במקרקעין" - זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך

1. ס"ח 312, התש"ך (29.7.1960), עמ' 56.

תיקונים: ס"ח 2057, התשס"ו (15.6.2006), עמ' 314;
ס"ח 2209, התשס"ט (10.8.2009), עמ' 326. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348 ועמ' 514;
ס"ח 2291, התשע"א (5.4.2011), עמ' 754. הצ"ח - כנסת 359, התשע"א, עמ' 43.עמ' 3314.

את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או להעביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"זר" - כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

(ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950;

(2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);

(3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);

"חוק רשות מקרקעי ישראל" - חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

"יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" - כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מדינה" - לרבות כל אחד מאלה:

(1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;

(2) אורגן, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;

(3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;

"מנהל רשות מקרקעי ישראל" - כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מקרקעי ישראל" - לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל;

"שליטה" - כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

(ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה.

(2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל.

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש - גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב).

(4) בבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:

(א) טובת הציבור וביטחונו;

(ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;

(ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו;

(ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;

(ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם.

(5) על אף האמור בפסקאות (1) ו־(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(ב) זר שמינהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה -

"חוק לעידוד השקעות הון" - חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

"מינהלת מרכז ההשקעות" - כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון;

(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין־לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של מכירת מקרקעין מעוקלים,

מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.

(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה.

(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה.

(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.

**שמירת מצוות שמיטה**

3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.

**ביצוע ותקנות** (תיקון התשע"א)

4. (א) שר האוצר ושר החקלאות[1] יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

| | | |
|---|---|---|
| דוד בן-גוריון | לוי אשכול | משה דיין |
| ראש הממשלה | שר האוצר | שר החקלאות |

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

1. הסמכות הועברה משר החקלאות לשר הבינוי והשיכון. ראה י"פ 3780, התש"ן (8.7.1990),

# חוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 [1]

## (סעיפים נבחרים)

## פרק ה': כינוס נכסים

**מינוי כונס נכסים** (תיקון התשס"ט)

53. (א) רשם ההוצאה לפועל רשאי, אם ראה צורך או תועלת בדבר לשם ביצוע פסק-הדין, למנות כונס-נכסים לנכס מסויים של החייב.

(ב) רשם ההוצאה לפועל רשאי להורות כי כונס-הנכסים יתן ערובה, להנחת דעתו, לשם הבטחת אחריותו למילוי תפקידו.

(ג) הודעה על מינוי כונס-נכסים תינתן לכונס-הנכסים הרשמי.

---

1. ס"ח 507, התשכ"ז, עמ' 116.

תיקונים: ס"ח 546, התשכ"ט, עמ' 16 (תחולה: 1.4.1969);
ס"ח 636, התשל"א (6.8.1971), עמ' 186;
ס"ח 748, התשל"ה (21.11.1974), עמ' 12;
ס"ח 903, התשל"ח (21.7.1978), עמ' 160;
ס"ח 920, התשל"ט (1.1.1979), עמ' 29;
ס"ח 971, התש"ם (29.5.1980), עמ' 132;
ס"ח 1105, התשמ"ד (9.2.1984), עמ' 52;
ס"ח 1165, התשמ"ו (15.12.1985), עמ' 62;
ס"ח 1274, התשמ"ט (13.4.1989) עמ' 50;
ס"ח 1314, התש"ן (6.4.1990) עמ' 126;
ס"ח 1330, התשנ"א (30.9.1990), עמ' 10;
ס"ח 1350, התשנ"א (26.3.1991), עמ' 119 [התשנ"א (מס' 2)];
ס"ח 1362, התשנ"א (2.7.1991), עמ' 184 [התשנ"א (מס' 3)];
ס"ח 1364, התשנ"א (17.7.1991), עמ' 198 [התשנ"א (מס' 4)];
ס"ח 1390, התשנ"ב (24.3.1992), עמ' 146;
ק"ת 5525, התשנ"ג (1.6.1993), עמ' 866;
ס"ח 1470, התשנ"ד (30.6.1994), עמ' 235 (הוראות התיקון לא יחולו על משכון או משכנתא שנרשמו ערב תחילתו, על מיטלטלין או מקרקעין של קיבוץ);
ס"ח 1479, התשנ"ד (15.8.1994), עמ' 284 [התשנ"ד (מס' 2)] (ראה הוראות תחילה ומעבר בחוק המתקן);
ס"ח 1537, התשנ"ה (7.8.1995), עמ' 398;
ס"ח 1560, התשנ"ו (8.2.1996), עמ' 70;
ס"ח 1563, התשנ"ו (23.2.1996), עמ' 88 [התשנ"ו (מס' 2)];
ס"ח 1708, התשנ"ט (29.4.1999), עמ' 138;
ס"ח 1752, התש"ס (13.8.2000), עמ' 282;
ס"ח 1784, התשס"א (29.3.2001), עמ' 207;
ס"ח 1785, התשס"א (4.4.2001), עמ' 218 [התשס"א (מס' 2)];
ס"ח 1837, התשס"ב (21.3.2002), עמ' 215;
ס"ח 1869, התשס"ג (7.11.2002), עמ' 16;
ס"ח 1910, התשס"ד (12.11.2003), עמ' 16;
ס"ח 2020, התשס"ה (8.8.2005), עמ' 746;
ס"ח 2024, התשס"ה (10.8.2005), עמ' 913 [התשס"ה (מס' 2)];
ס"ח 2152, התשס"ח (16.4.2008), עמ' 515. הצ"ח - ממשלה 295, התשס"ז, עמ' 584;
ס"ח 2168, התשס"ח (21.7.2008), עמ' 665 [התשס"ח (מס' 2)]. הצ"ח - כנסת 216, התשס"ח, עמ' 232;
ס"ח 2188, התשס"ט (16.11.2008), עמ' 42. הצ"ח - ממשלה 260, התשס"ז, עמ' 16 ועמ' 90 (ת"ט בס"ח 2194, התשס"ט, עמ' 126);
ס"ח 2209, התשס"ט (10.8.2009), עמ' 328 [התשס"ט (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348 ועמ' 514;
ס"ח 2260, התשע"א (16.11.2010), עמ' 28. הצ"ח - ממשלה 542, התשע"א, עמ' 16;
ס"ח 2264, התשע"א (9.12.2010), עמ' 78 [התשע"א (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 507, התש"ע, עמ' 1058;
ס"ח 2277, התשע"א (17.2.2011), עמ' 355 [התשע"א (מס' 3)]. הצ"ח - ממשלה 530, התש"ע, עמ' 1260;
ס"ח 2299, התשע"א (6.6.2011), עמ' 929 [התשע"א (מס' 4)]. הצ"ח - ממשלה 578, התשע"א, עמ' 606;
ס"ח 2299, התשע"א (6.6.2011), עמ' 930 [התשע"א (מס' 5)]. הצ"ח - ממשלה 540, התשע"א, עמ' 355;

**סמכויותיו וחובותיו של כונס נכסים** (תיקון התשס"ט)

54. (א) כונס-הנכסים יקח לרשותו את הנכס שנתמנה לו, ינהלו, ימכרנו, יממשו ויעשה בו כפי שיורה רשם ההוצאה לפועל; וידו של כונס-הנכסים בכל אלה כיד החייב.

(ב) רשם ההוצאה לפועל רשאי לתת הוראות לפי סעיף זה אם מיזמתו ואם לפי בקשת הזוכה או החייב, או לפי בקשת כונס-הנכסים.

(ג) כונס-הנכסים ינהל פנקסים וימסור דינים-וחשבונות לרשם ההוצאה לפועל או למי שיורה עליו רשם ההוצאה לפועל.

(ד) כונס-הנכסים ימסור למנהל לשכת ההוצאה לפועל כל הכנסה שהגיעה לידו מניהול הנכס, ממכירתו או ממימושו, במועד ובצורה שנדרש למסרה בכתב-המינוי או בהוראה מיוחדת.

**שמירת הוראות**

55. אין במינוי של כונס-נכסים כדי לפגוע בזכויות החייב לפי סעיפים 22, 38, 39 ו-50 או לפי כל דין אחר.

**אחריותו של החייב כלפי כונס הנכסים**

56. (א) החייב לא יעשה דבר שיש בו להפריע לכונס-הנכסים במילוי תפקידיו, ימלא אחרי הוראותיו של כונס-הנכסים בכל הנוגע לנכס שכונס-הנכסים נתמנה לו, ויעשה למטרות המנויות בסעיף 54 כל דבר שלדעת כונס-הנכסים מן הצורך הוא או מן התועלת שייעשה בידי החייב עצמו.

(ב) החייב ימסור לכונס-הנכסים לפי דרישתו כל מסמך וידיעה שיש להם קשר לנכס האמור.

**זכויות צד שלישי** (תיקון התשס"ט)

57. טען צד שלישי שיש לו זכות-בעלות או זכות אחרת בנכס שנתמנה לו כונס-נכסים, רשאי רשם ההוצאה לפועל להורות לכונס-הנכסים בדבר מילוי תפקידו לגבי אותו נכס בשים לב לאותה זכות, ורשאי הוא להשהות פעולות בנכס כדי לאפשר לצד השלישי לפנות לבית-המשפט לענין זכותו; רשם ההוצאה לפועל רשאי להתנות את ההשהייה במתן ערובה להנחת דעתו.

**אחריותו של כונס נכסים** (תיקון התשס"ט)

58. (א) כונס-נכסים אשר ללא הצדק סביר לא מילא חובה מחובותיו לפי פרק זה, רשאי רשם ההוצאה לפועל לחייבו בפיצוי הנזק שגרם בכך, ורשאי הוא להורות על חילוט הערובה שנתן כונס-הנכסים, כולה או מקצתה, לשם סילוק המגיע ממנו.

(ב) לעניין ההוצאה לפועל, דין החלטת רשם ההוצאה לפועל לפי סעיף זה כדין פסק דין.

**שכרו של כונס נכסים** (תיקון התשס"ט)

59. (א) רשם ההוצאה לפועל רשאי לקבוע שכרו של כונס-נכסים ודרכי-תשלומו; שכרו והוצאותיו של כונס-הנכסים יהיו חלק מן ההוצאות האמורות בסעיף 9.

(ב) היה כונס-הנכסים עובד המדינה, ישולם שכרו לאוצר המדינה, זולת אם הורשה עובד המדינה כדין לקבל את השכר האמור בעד טרחתו.

**סיום תפקידו של כונס נכסים** (תיקון התשס"ט)

60. (א) כונס-נכסים רשאי, על ידי הודעה בכתב לרשם ההוצאה לפועל, להתפטר מתפקידו; ההתפטרות אינה תופסת אלא אם בא עליה אישור רשם ההוצאה לפועל ומן היום שנקבע לכך באישור.

---

ס"ח 2311, התשע"א (11.8.2011), עמ' 1028 [התשע"א (מס' 6)]. הצ"ח - ממשלה 596, התשע"א, עמ' 1242;
ס"ח 2321, התשע"ב (16.11.2011), עמ' 24. הצ"ח - ממשלה 596, התשע"א, עמ' 1242;
ס"ח 2331, התשע"ב (12.1.2012), עמ' 112 [התשע"ב (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 615, התשע"א, עמ' 1562;
ס"ח 2335, התשע"ב (30.1.2012), עמ' 158 [התשע"ב (מס' 3)]. הצ"ח - כנסת 420, התשע"ב, עמ' 34;
ס"ח 2340, התשע"ב (29.2.2012), עמ' 182 [התשע"ב (מס' 4)]. הצ"ח - כנסת 654, התשע"ב, עמ' 330;
ס"ח 2368, התשע"ב (17.7.2012), עמ' 506 [התשע"ב (מס' 5)]. הצ"ח - ממשלה 582, התשע"ב, עמ' 630 (תיקון עקיף במסגרת תיקון מס' 19 לחוק החברות);
ס"ח 2374, התשע"ב (2.8.2012), עמ' 607 [התשע"ב (מס' 6)]. הצ"ח - ממשלה 684, התשע"ב, עמ' 820;
ק"ת 7226, התשע"ג (21.2.2013), עמ' 796;
ס"ח 2396, התשע"ג (16.5.2013), עמ' 68. הצ"ח - ממשלה 758, התשע"ג, עמ' 310 (תיקון לתיקון התשס"ט);
ס"ח 2401, התשע"ג (11.7.2013), עמ' 98 [התשע"ג (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 700, התשע"ב, עמ' 952;
ס"ח 2451, התשע"ד (22.5.2014), עמ' 546. הצ"ח - ממשלה 864, התשע"ד, עמ' 542;
ס"ח 2458, התשע"ד (15.7.2014), עמ' 590 [התשע"ד (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 771, התשע"ג, עמ' 911;
ס"ח 2487, התשע"ה (31.12.2014), עמ' 142. הצ"ח - כנסת 596, התשע"ה, עמ' 116 (תיקון עקיף במסגרת תיקון 20 לחוק נכי רדיפות הנאצים).

(ב) רשם ההוצאה לפועל רשאי לפטר כונס-נכסים אם לא מילא תפקידו כראוי או אם ראה סיבה אחרת לכך.

(ג) רשם ההוצאה לפועל רשאי לשחרר את כונס-הנכסים מתפקידו אם ראה שאין עוד צורך או תועלת בכינוס נכסי החייב.

(ד) הודעה על סיום תפקידו של כונס-הנכסים תינתן לכונס-הנכסים הרשמי.

לוי אשכול
ראש הממשלה

יעקב ש' שפירא
שר המשפטים

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

# תקנות ההוצאה לפועל, התש"ם-1979 [1]

## (סעיפים נבחרים)

## פרק ד': עיקול מקרקעין ומכירתם

**צו עיקול מקרקעין** [תיקונים: התשנ"ה, התשנ"ט, התשנ"ט (מס' 2), התשס"ט, התשע"א (מס' 2)]

62. (א) לבקשה לעיקול מקרקעין הרשומים על שם החייב בלשכת רישום מקרקעין יצורף נסח רישום המוכיח כי המקרקעין רשומים על שם החייב או פלט מידע שהתקבל בעקבות בקשת מידע לפי סעיף 7ב לחוק, מרשות מקרקעי ישראל או מרשם המקרקעין.

---

1. ק"ת 4057, התש"ם (28.11.1979), עמ' 386 (תיקון טעות: ק"ת 4094, התש"ם, עמ' 1078).

תיקונים: ק"ת 4299, התשמ"ב (28.12.1981), עמ' 378;
ק"ת 4561, התשמ"ד (27.11.1983), עמ' 563;
ק"ת 4642, התשמ"ד (3.6.1984), עמ' 1676 [התשמ"ד (מס' 2)];
ק"ת 4867, התשמ"ו (24.10.1985), עמ' 90;
ק"ת 4905, התשמ"ו (27.2.1986), עמ' 534 [התשמ"ו (מס' 2)];
ק"ת 5194, התשמ"ט (22.6.1989), עמ' 994;
ק"ת 5316, התשנ"א (24.12.1990), עמ' 341;
ק"ת 5331, התשנ"א (7.2.1991), עמ' 504 [התשנ"א (מס' 2)];
ק"ת 5393, התשנ"ב (20.10.1991), עמ' 320;
ק"ת 5454, התשנ"ב (1.7.1992), עמ' 1206 [התשנ"ב (מס' 3)];
ק"ת 5539, התשנ"ג (10.8.1993), עמ' 1049 (תיקון טעות בעמ' 1096);
ק"ת 5651, התשנ"ה (11.1.1995), עמ' 530;
ק"ת 5693, התשנ"ה (20.7.1995), עמ' 1662 [התשנ"ה (מס' 2)];
ק"ת 5706, התשנ"ה (21.9.1995), עמ' 1951 [התשנ"ה (מס' 3)] (ת"ט: ק"ת 5709, התשנ"ו, עמ' 48);
ק"ת 5710, התשנ"ו (2.11.1995), עמ' 50;
ק"ת 5795, התשנ"ז (26.11.1996), עמ' 140;
ק"ת 5862, התשנ"ח (25.11.1997), עמ' 82;
ק"ת 5946, התשנ"ט (12.1.1999), עמ' 266;
ק"ת 5991, התשנ"ט (15.7.1999), עמ' 1068 [התשנ"ט (מס' 2)];
ק"ת 6131, התשס"ב (6.11.2001), עמ' 70;
ק"ת 6136, התשס"ב (2.12.2002), עמ' 148 [התשס"ב (מס' 2)];
ק"ת 6172, התשס"ב (5.6.2002), עמ' 779 [התשס"ב (מס' 3)];
ק"ת 6230, התשס"ג (9.3.2003), עמ' 574;
ק"ת 6331, התשס"ד (28.7.2004), עמ' 835;
ק"ת 6356, התשס"ה (28.12.2004), עמ' 248;
ק"ת 6782, התשס"ט (2.6.2009), עמ' 978 (ת"ט בק"ת 6820, התש"ע, עמ' 88);
ק"ת 6798, התשס"ט (29.7.2009), עמ' 1156 [התשס"ט (מס' 2)];
ק"ת 6841, התש"ע (24.12.2009), עמ' 316;
ק"ת 6854, התש"ע (7.1.2010), עמ' 602 [התש"ע (מס' 2)];
ק"ת 6873, התש"ע (7.3.2010), עמ' 896 [התש"ע (מס' 3)];
ק"ת 6874, התש"ע (7.3.2010), עמ' 914 [התש"ע (מס' 4)];
ק"ת 6977, התשע"א (17.2.2011), עמ' 696;
ק"ת 6999, התשע"א (11.5.2011), עמ' 946 [התשע"א (מס' 2)];
ק"ת 7002, התשע"א (31.5.2011), עמ' 970 [התשע"א (מס' 3)];
ק"ת 7226, התשע"ג (21.2.2013), עמ' 796;
ק"ת 7253, התשע"ג (27.5.2013), עמ' 1228 [התשע"ג (מס' 2)] (ת"ט בק"ת 7261, התשע"ג, עמ' 1392);
ק"ת 7270, התשע"ג (22.7.2013), עמ' 1538 [התשע"ג (מס' 3)];
ק"ת 7283, התשע"ג (22.8.2013), עמ' 1618 [התשע"ג (מס' 4)];
ק"ת 7338, התשע"ד (2.2.2014), עמ' 607;
ק"ת 7417, התשע"ד (31.8.2014), 1718;
ק"ת 7441, התשע"ה (19.11.2014), 210;
ק"ת 7493, התשע"ה (19.2.2015), עמ' 944 [התשע"ה (מס' 2)];
ק"ת 7500, התשע"ה (11.3.2015), עמ' 1030 [התשע"ה (מס' 3)].

(א1) ציווה רשם ההוצאה לפועל על עיקול מקרקעי החייב, יפרט בצו את המקרקעין שעליהם הוטל העיקול והודעה על כך תישלח בדואר רשום עם אישור מסירה ללשכת רישום המקרקעין לשם רישום העיקול בפנקסי המקרקעין; ההודעה האמורה תהא ערוכה לפי טופס 12 שבתוספת הראשונה.

(ב) ציווה בית המשפט על עיקול מקרקעין לפי סעיף 34(ב) לחוק, תירשם הערה על כך בתיק ההוצאה לפועל, ורואים את העיקול לענין ביצועו, כאילו הוטל על פי הליכים בהוצאה לפועל.

(ג) (בוטלה).

**הודעה לחייב**

63. הודעה על העיקול תישלח לחייב בדואר רשום ובה יצויין כי:

(1) כל עוד לא בוטל העיקול לא תיעשה ולא תירשם באותם מקרקעין כל פעולה מרצון, למעט פדיון משכנתה, אלא בהיתר מאת בית המשפט;

(2) אם החוב הפסוק לא ישולם תוך שלושים יום מיום רישום העיקול יכול שיוצאו המקרקעין למכירה.

**ביטול עיקול** (תיקון התשמ"ט)

63א. הוראות תקנה 44א יחולו גם לענין עיקול מקרקעין.

**צו למכירת מקרקעין** [תיקונים: התשנ"ט, התשנ"ט (מס' 2), התשס"ט, התשס"ט (מס' 2)]

64. (א) עברו שלושים ימים מיום הטלת העיקול או עברה התקופה שנקבעה באזהרה לפי סעיף 7 לחוק - אם היה זה עיקול זמני שניתן לטובת תובע שזכה בתביעתו, כאמור בתקנה 381 לתקנות סדר הדין האזרחי - והחייב לא שילם את החוב הפסוק, רשאי רשם ההוצאה לפועל, לפי בקשתו של הזוכה, לצוות על מכירתם של המעוקלים.

(ב) ציווה רשם ההוצאה לפועל על מכירת מקרקעין שאינם משמשים דירת מגורי החייב ובני משפחתו, תומצא לחייב הודעה על כך בדואר רשום עם אישור מסירה; קביעת מועד הפינוי ומסירת הודעה עליו לחייב יהיו על פי תקנה 97, בשינויים המחויבים.

(ג) היו המקרקעין שעוקלו משמשים, כולם או מקצתם דירת מגורים של החייב, לא יורה רשם ההוצאה לפועל על מכירתם אלא לאחר שהזמין את הצדדים לדיון באמצעות טופס 12א בתוספת הראשונה; ההזמנה תומצא לצדדים בהמצאה מלאה.

(ד) דיון במעמד הצדדים לפי תקנת משנה (ג), ייקבע בהקדם האפשרי.

(ה) בדיון כאמור בתקנת משנה (ג) רשאי רשם ההוצאה לפועל להורות על מכירת מקרקעין ועל פינוי החייב ובני משפחתו אם הוכח להנחת דעתו, שיהיה לחייב ולבני משפחתו הגרים עמו מקום מגורים סביר או שיש לו ולבני משפחתו הגרים עמו יכולת כלכלית המאפשרת להם מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלוף על ידי דירה אחרת, תשלום פיצויים או דרך אחרת כמפורט בסעיף 38 לחוק.

**שומת המקרקעין** (תיקון התשס"ט)

65. (א) עברו שבעה ימים מיום המצאת ההודעה והחייב לא שילם את החוב הפסוק, יצא שמאי מקרקעין מוסמך אל המקרקעין המעוקלים והשמאי יערוך דין וחשבון וישום את ערכם של המקרקעין; לשם כך רשאי הוא להיכנס אל המקרקעין.

(ב) הדין וחשבון יפרט את המעוקלים, טיבם, סוגם, תיאורם, שטחם, מקום הימצאם לפי רחוב ומספר, מספרי הרישום לפי גוש וחלקה והשימוש בהם; אם יש על המקרקעין עצים, מטעים או כל גידולים חקלאיים, יצויינו ויתוארו גם אלה; אם יש שעבודים והגבלות על המקרקעין או על השימוש בהם יפורטו גם הם; נמצאו במקרקעין דיירים, שוכרים, אריסים או מחזיקים אחרים, יפורטו ככל האפשר שמותיהם, מעניהם ומספרי זהותם, וסוג הזכות שלפיה מחזיקים הם במקרקעין.

(ג) העתקים מהדין וחשבון האמור יישלחו בדואר רשום לזוכה ולחייב והעתק יועבר לרשם ההוצאה לפועל בצירוף נסח של רישום המעוקלים בפנקסי המקרקעין; נוכח רשם ההוצאה לפועל כי המקרקעין היו משועבדים וכי מכירתם אין בה כדי להועיל לזוכה, רשאי הוא, לאחר שנתן הזדמנות לנוגעים בדבר להשמיע טענותיהם לפניו, לתת כל הוראה שימצא לנכון.

(ד) חלק אחד הצדדים על השומה והמציא שומה של שמאי מוסמך הסותרת את השומה לפי תקנת משנה (א), יועבר הענין להחלטתו של רשם ההוצאה לפועל שיקבע את השומה לצורך המכירה.

**פרסום הודעת המכירה** [תיקונים: התשנ"ב (מס' 2), התשס"ט]

66. (א) כעבור חמישה עשר ימים לפחות ממשלוח הדין וחשבון לזוכה ולחייב כאמור בתקנה 65(ג), תפורסם מודעה ברבים על מכירתם של המעוקלים; המודעה תפרט את המעוקלים ויצויין בה סכום השומה, התקופה להגשת הצעות קניה, והלשכה שאליה יש להגיש את ההצעות האמורות.

(ב) המודעה תפורסם ברשומות, בעתון יומי, בלוח המודעות של הלשכה, או באחד מאלה, כפי שיורה רשם ההוצאה לפועל, ויכול רשם ההוצאה לפועל להורות על פרסום בכל צורה אחרת.

**הצעת קניה** [תיקונים: התשמ"ט, התשנ"ב (מס' 2), התשס"ט]

67. (א) הצעות לקניית המקרקעין יוגשו על ידי המציעים תוך חמישה עשר ימים מיום פרסום מודעת המכירה או תוך תקופה ארוכה יותר שקבע רשם ההוצאה לפועל; הצעת קניה תהא בכתב, תפרש את שמו, מענו ומספר זהותו של המציע - ואם היה המציע תאגיד, שמו, מענו ועיסוקו - ואת הסכום המוצע; להצעה יצורף ערבון בסכום שלא יפחת מ-10% מהמחיר המוצע. אולם בעל משכנתה או זוכה פטורים מלצרף להצעתם ערבון כאמור ותחתיו יבוא החלק המתאים מסכום המשכנתה או החוב הפסוק.

(ב) בלשכה תתנהל רשימת המציעים וההצעות יירשמו בה לפי סדר קבלתן; רשימת המציעים תהא לפי טופס 13 שבתוספת הראשונה.

(ג) הוראות תקנה 55(ו) יחולו גם לענין מכירת מקרקעין.

**המכירה הפומבית** (תיקונים: התשנ"ט, התשס"ט)

68. (א) בתום התקופה האמורה בתקנה 67 תיסגר רשימת המציעים ומנהל המכירות יזמין את המציעים למכירה הפומבית; הודעה על כך תומצא לחייב ולזוכה בדואר רשום עם אישור מסירה. בהזמנה למציעים ייאמר שהרוצה להשתתף, ביום המכירה הפומבית, בתחרות, חייב להשלים את הערבון שלו - לא יאוחר מאשר ביום שנקבע למכירה ולפני התחלת התחרות - עד לשיעור של עשרה אחוזים מסכום ההצעה הגבוהה ביותר שנתקבלה עד מועד סגירת רשימת המציעים, אחרת לא יהיה רשאי להשתתף בתחרות.

(ב) ביום המכירה הפומבית יזמין מנהל המכירות את המציעים לתחרות, ינהל דין וחשבון של המכירה, ויעביר את הדין וחשבון לרשם ההוצאה לפועל; רשם ההוצאה לפועל יחליט סופית בדבר הכרזת הקונה ויתן אישור על כך, ויכול הוא לתת כל הוראה אחרת שתיראה לו.

(ג) משהוכרז קונה כאמור, יידרש על ידי מנהל המכירות לשלם את יתרת המחיר תוך שבעה ימים מיום המצאת הדרישה לכך, ואם חזר בו מהצעתו או שלא שילם את יתרת המחיר תוך התקופה האמורה, או תוך תקופה מוארכת כפי שקבע רשם ההוצאה לפועל, יחולט הערבון שנתן, ודינו כדין מזומנים ששולמו לטובת הזוכה; רשם ההוצאה לפועל יחליט כאמור בתקנת משנה (ב) לגבי המציע שלאחריו והאמור לגבי המציע הראשון יחול על אותו מציע, והוא הדין לגבי המציעים הבאים אחריו.

(ד) לא אישר רשם ההוצאה לפועל את המכירה או שלא נתן אישורו תוך שלושים יום מיום המכירה הפומבית, רשאי המציע לקבל בחזרה את הערבון שנתן.

(ה) ערבון שלא חולט כאמור יוחזר למציע שנתנו.

**מציע שהוכרז כקונה** (תיקון התשס"ט)

69. הוכרז מציע כקונה, ושילם את יתרת המחיר, יינתן לו אישור על כך חתום על ידי רשם ההוצאה לפועל; האישור ישמש אסמכתה להעברת המקרקעין על שמו בפנקסי המקרקעין.

**רישום זכות**

70. צו על מסירת החזקה במקרקעין המעוקלים או על רישום שכירות או משכנתה בהם כאמור בסעיף 37 לחוק, ישמש אסמכתה לרישום בפנקסי המקרקעין.

## פרק ו': כינוס נכסים

**בקשה למינוי כונס נכסים** (תיקון התשס"ט)

80. (א) המבקש מינוי כונס נכסים, יפרט בבקשתו את הנכס שעליו יתמנה כונס הנכסים, תיאורו, טיבו ומקום הימצאו, ויציע בבקשתו מועמד שיהא כונס נכסים; לבקשה יצרף את הסכמתו בכתב של המועמד למינוי.

(ב) לא ימנה רשם ההוצאה לפועל את הזוכה להיות כונס נכסים, זולת אם ראה טעמים מיוחדים לכך, אולם רשאי הוא למנות את עורך-דינו של הזוכה.

**צו מינוי** (תיקון התשס"ט)

81. (א) צו מינוי כונס נכסים יהא ערוך לפי טופס 16 שבתוספת הרשונה.

(ב) רשם ההוצאה לפועל רשאי להורות על פרסום המינוי בדרך שתיראה לו.

(ג) מנהל לשכת ההוצאה לפועל ישלח הודעה על המינוי לחייב ולזוכה, בצירוף העתק מצו המינוי; ההודעה לחייב תפרש את חובותיו לפי סעיף 56 לחוק.

**ערובה** (תיקון התשס"ט)

82. (א) הורה רשם ההוצאה לפועל שעל כונס הנכסים לתת ערובה, לא יינתן צו המינוי לפני שניתנה הערובה, אלא אם הורה רשם ההוצאה לפועל הוראה אחרת.

(ב) הזוכה רשאי לבקש כי הערובה תובטח על ידי החוב הפסוק.

**נכס שנתמנה לו יותר מכונס נכסים אחד** (תיקון התשס"ט)

83. (א) הוברר לכונס הנכסים כי לגבי הנכס שנתמנה לו, כבר נתמנה לפניו כונס נכסים אחר, שעדיין ממלא את תפקידו, יודיע על כך לרשם ההוצאה לפועל ויבקש הוראות.

(ב) רשם ההוצאה לפועל רשאי לבטל את צו מינוי כונס הנכסים שנתן או לתת כל הוראה אחרת, כפי שנסיבות הענין מחייבות, ולשם כך הוא רשאי לדרוש הגשת כל מסמך ולהזמין לפניו כל אדם הנוגע לענין, לרבות כונס הנכסים האחר או מי שלפי בקשתו נתמנה כונס הנכסים האחר.

**רישום** (תיקון התשס"ט)

84. נתמנה כונס נכסים לנכס שלגביו מתנהל רישום על פי כל דין, יתן מנהל לשכת ההוצאה לפועל הודעה על המינוי למי שמנהל אותו רישום, והערה על המינוי תירשם בפנקס שבו מתנהל הרישום. רשם ההוצאה לפועל רשאי לקבוע כי מי שהתמנה לכונס נכסים ימציא את ההודעה על מינויו למי שמנהל את הרישום.

**שכר והוצאות** (תיקון התשס"ט)

85. כונס הנכסים רשאי לנכות מהכספים שקיבל במילוי תפקידו את שכרו והוצאותיו שנקבעו לפי סעיף 59 לחוק, אם לא הורה רשם ההוצאה לפועל הוראה אחרת.

**דינים וחשבונות** (תיקון התשס"ט)

86. (א) כונס הנכסים יגיש דין וחשבון על פעולותיו במועדים שנקבעו לכך על ידי רשם ההוצאה לפועל וכן עם סיום תפקידו.

(ב) דינים וחשבונות של כונס הנכסים יהיו במספר עתקים מספיק ללשכה ולצדדים, ויאומתו בתצהיר.

**אסמכתאות**

87. כונס הנכסים ינהל פנקסים לרישום כל החשבונות הנוגעים לנכס שנתמנה לו, והוא יקפיד על קיום אסמכתה לכל הוצאה והכנסה חוץ מסכומים קטנים שלפי הנוהג אין להם קבלות.

**חשבון-נפרד** (תיקון התשס"ט)

88. כונס נכסים שקיבל כספים לזכות הנכס שנתמנה לו, יעבירם לחשבון נפרד כל עוד לא העבירם למנהל לשכת ההוצאה לפועל; היה כונס הנכסים עורך דין ולו חשבון פקדונות בבנק, יכול הוא להחזיק את הכספים באותו חשבון, אם לא הורה רשם ההוצאה לפועל הוראה אחרת.

**ציון תפקיד**

89. בכל מסמך, הליך או פעולה של כונס הנכסים מכוח תפקידו, יצויין שהוא פועל ככונס נכסים.

**סיום תפקידו של כונס הנכסים** (תיקונים: התשנ"ט, התשס"ט)

90. (א) רצה כונס נכסים להתפטר מתפקידו, יגיש הודעה בכתב על כך לרשם ההוצאה לפועל, יפרט בה את נימוקיו ויצרף אליה דין וחשבון על פעולותיו עד ליום ההודעה; רשם ההוצאה לפועל ידון בענין בדרך שתיראה לו.

(ב) סבר רשם ההוצאה לפועל כי יש סיבה לשחרר את כונס הנכסים מתפקידו, יתן לו הזדמנות להשמיע דברו בפניו בטרם החליט בענין, אולם רשאי הוא להשעותו זמנית אף לפני ששמע טענותיו; החליט רשם ההוצאה לפועל לפטר את כונס הנכסים, רשאי הוא באותה החלטה למנות כונס נכסים אחר.

(ג) סיים כונס הנכסים את תפקידו, ישלח מנהל לשכת ההוצאה לפועל הודעה על כך לחייב ולזוכה; רשם ההוצאה לפועל רשאי להורות כי ההודעה תישלח גם לאדם אחר או שהיא תפורסם בדרך שקבע.

**מכירה על ידי כונס נכסים** (תיקון התשס"ט)

91. על אף האמור בתקנות אלו בדבר מכירתם או מימושם של נכסים, רשאי רשם ההוצאה לפועל להורות בכל שלב של המכירה או המימוש כי הם יבוצעו על ידי כונס נכסים, אם ראה לעשות כן.

## פרק ח': מימוש משכנתה

**בקשה למימוש משכנתה** [תיקונים: התשס"ט, התשע"ג (מס' 3)]

99. (א) בקשה למימוש משכנתה תהא ערוכה לפי טופס 1ג שבתוספת הראשונה ותכיל את תיאור הנכסים הממושכנים, סכום החוב המגיע, תוך כדי הבחנה בין קרן, ריבית והוצאות, וכל תשלום נוסף בהתאם לתנאי המשכנתה.

(ב) לבקשה יצורפו המסמכים הבאים, במספר עתקים מספיק ללשכה ולכל חייב שיש להמציא לו אזהרה לפי תקנה 100:

(1) שטר המשכנתה או העתק מאושר הימנו;

(2) נסח רישום של המקרקעין הממושכנים;

(3) תצהיר לאימות החוב המגיע ושאר העובדות הכלולות בבקשה;

(3א) לבקשה של תאגיד בנקאי לביצוע משכנתה שניתנה להבטחת הלוואה לדיור כהגדרתה בחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992 (בתקנה זו - החוק), יצורף תצהיר המעיד על כך שלפי רישומי התאגיד הבנקאי הוא פעל לפי סעיף 5א(ה) לחוק; לתצהיר יצורף העתק של אחת מהודעות הבנק ללווה לפי הסעיף האמור; אם החובה האמורה לא חלה על התאגיד הבנקאי, יצוין גם עניין זה בתצהיר;

(4) מקום שבעל המשכנתה מיוצג על ידי עורך דין - יפוי הכוח של עורך הדין, זולת אם יפוי הכוח הופקד בלשכה ועורך הדין הורשה בו להוצאה לפועל ולגביית כספים;

(5) היה בעל המשכנתה מיוצג על ידי עורך דין על פי יפוי כוח כללי - יצא ידי חובתו לפי פסקה (4) גם אם צירף העתק של יפוי הכוח, מאושר על ידי עורך דין.

(ג) הופקד יפוי הכוח בלשכה - יצויין בבקשה מספר התיק שבו הופקד כאמור.

**אזהרה** [תיקונים: התשנ"ה, התשנ"ט (מס' 2), התשס"ט]

100. (א) בתכוף לאחר הגשת הבקשה למימוש משכנתה, ימציא מנהל לשכת ההוצאה לפועל לחייב אזהרה לפי סעיף 7 לחוק; באזהרה ייכללו פרטי שטר המשכנתה.

(ב) האזהרה תפרט שאם החייב לא ישלם את המגיע ממנו, תוך 20 יום מיום המצאתה או תוך מועד קצר יותר שרשם ההוצאה לפועל קבע מטעמים מיוחדים, יינקטו הליכי מכירת המקרקעין הממושכנים.

**צו מכירה** (תיקון התשס"ט)

101. (א) לא שילם החייב את המגיע ממנו לפי שטר המשכנתה עד למועד הקבוע באזהרה, יצווה רשם ההוצאה לפועל על מכירתם של המקרקעין הממושכנים.

(ב) המקרקעין יימכרו על פי ההליכים הקבועים לגבי מכירת מקרקעין מעוקלים.

שמואל תמיר
שר המשפטים

# חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001 [1]

## (סעיפים נבחרים)

## פרק חמישי: העיסוק בשמאות מקרקעין

**הגשת שומת מקרקעין לבית משפט**

12. (א) לא תוגש לבית משפט שומת מקרקעין אלא אם כן נערכה בידי שמאי מקרקעין.

(ב) אין בהוראת סעיף קטן (א) כדי למנוע הגשה לבית משפט של שומת מקרקעין, שנערכה בידי עובד אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין או עובד אגף המכס ומע"מ, במסגרת מילוי תפקידו.

**ייחוד העיסוק והתואר**

13. (א) לא יעסוק אדם בשומת מקרקעין דרך שירות לכל בשכר, אלא אם כן הוא שמאי מקרקעין.

(ב) העוסק בשומת מקרקעין בניגוד להוראות סעיף קטן (א), דינו - קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן - חוק העונשין).

(ג) המתחזה לשמאי מקרקעין או המשתמש בתואר שמאי מקרקעין או בכינוי דומה העשוי ליצור רושם שהוא שמאי מקרקעין, והוא אינו שמאי מקרקעין, דינו - מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין.

| | |
|---|---|
| אריאל שרון | מאיר שטרית |
| ראש הממשלה | שר המשפטים |
| משה קצב | אברהם בורג |
| נשיא המדינה | יושב ראש הכנסת |

1. ס"ח 1799, התשס"א (24.7.2001), עמ' 436.

תיקונים: ס"ח 2074, התשס"ז (28.12.2006), עמ' 31. הצ"ח - ממשלה 264, התשס"ז, עמ' 149; ס"ח 2142, התשס"ח (27.3.2008), עמ' 383. הצ"ח - ממשלה 299, התשס"ז, עמ' 620.

# חוק הירושה, התשכ"ה-1965 [1]

## (סעיפים נבחרים)

## פרק ששי: הנהלת העזבון וחלוקתו

### סימן א': שמירת העזבון

**אמצעים לשמירת העזבון**

77. בכל עת לאחר מות המוריש וכל עוד לא נתמנה מנהל עזבון רשאי בית-המשפט, לפי בקשת מעוניין בדבר או מיזמת עצמו, לנקוט אמצעים הנראים לו לשמירת העזבון או לשמירת זכויות בעזבון, לרבות עיכוב זמני של פעולות בנכסי העזבון, מתן צו למכירתם של נכסים פסידים שבעזבון ומינוי מנהל-עזבון זמני.

### סימן ב': מנהל עזבון

**מינוי מנהל עזבון** (תיקון התשנ"ח)

78. (א) בית-המשפט רשאי, לפי בקשת מעוניין בדבר, למנות, בצו, מנהל עזבון.

(ב) היתה הבקשה בהסכמת כל הצדדים הנוגעים בדבר, תוגש הבקשה לרשם לעניני ירושה; הוגשה בקשה כאמור, רשאי הרשם לעניני ירושה למנות בצו מנהל עזבון, ויהיו לו, לענין המינוי, הסמכויות הנתונות לבית המשפט לפי סעיף 89.

**כשרות להתמנות**

79. למנהל עזבון יכול להתמנות יחיד או תאגיד או האפוטרופוס הכללי.

**הסכמה** (תיקון התשנ"ח)

80. לא יתמנה למנהל עזבון אלא מי שהודיע לבית-המשפט או לרשם לעניני ירושה, לפי הענין, על הסכמתו לכך.

**הוראות המוריש** (תיקון התשנ"ח)

81. קבע המוריש בצוואתו אדם שיבצע צוואתו או שינהל עזבונו, ימנה בית המשפט או הרשם לעניני ירושה, לפי הענין, אותו אדם כמנהל עזבון, זולת אם אינו יכול או אינו מסכים לקבל את המינוי או שבית המשפט או הרשם לעניני ירושה משוכנע, מטעמים מיוחדים שיירשמו, שיש סיבות מיוחדות שלא למנותו.

---

1. ס"ח 446, התשכ"ה, עמ' 63.

תיקונים: ס"ח 573, התשכ"ט (27.7.1969), עמ' 249;
ס"ח 712, התשל"ג (3.8.1973), עמ' 269;
ס"ח 796, התשל"ו (12.2.1976), עמ' 98;
ס"ח 806, התשל"ו (9.4.1976), עמ' 155 [התשל"ו (מס' 2)];
ס"ח 813, התשל"ו (11.6.1976), עמ' 196 [התשל"ו (מס' 3)];
ס"ח 1000, התשמ"א (28.1.1981), עמ' 82;
ס"ח 1140, התשמ"ה (3.4.1985), עמ' 80 (התיקון חל גם על ירושתו של מי שמת לפני פרסומו, ובלבד שביום פרסומו לא ניתן עדיין צו ירושה או צו קיום המצהיר על זכויות יורשיו);
ס"ח 1537, התשנ"ה (7.8.1995), עמ' 398;
ס"ח 1670, התשנ"ח (30.6.1998), עמ' 240 ו-244 (ראה הוראות מעבר בסעיף 28 לחוק הירושה (תיקון מס' 7), התשנ"ח-1998, בעמ' 7582א להלן) (ת"ט בס"ח 1693, התשנ"ט, עמ' 27);
ס"ח 1930, התשס"ד (11.3.2004), עמ' 313;
ס"ח 2017, התשס"ה (1.8.2005), עמ' 714 (ת"ט בס"ח 2038, התשס"ו, עמ' 55);
ס"ח 2370, התשע"ב (23.7.2012), עמ' 523. הצ"ח - כנסת 459, התשע"ב, עמ' 164.

**הליכים בבית המשפט** (תיקון התשנ"ח)

81א. נתמנה מנהל עזבון לפי סעיף 78(ב) או לפי סעיף 81, יימשכו ההליכים לפי פרק זה בבית המשפט.

**תפקידים**

82. מנהל עזבון חייב, בכפוף להוראות בית-המשפט, לכנס את נכסי העזבון, לנהל את העזבון, לסלק את חובות העזבון, לחלק את יתרת העזבון בין היורשים, לפי צו-ירושה או צוואה מקויימת, ולעשות כל דבר אחר הדרוש לביצועם של צו-ירושה או של צוואה מקויימת.

**הוראות בית-המשפט**

83. בית-המשפט רשאי, בכל עת, לפי בקשת מעוניין בדבר או מיזמת עצמו, לתת למנהל עזבון הוראות בכל דבר הנוגע למילוי תפקידיו.

**פרטת עזבון** (תיקון התשמ"ה)

84. (א) בהקדם האפשרי ולא יאוחר מששים יום לאחר מינויו יגיש מנהל העזבון לאפוטרופוס הכללי פרטה של נכסי העזבון ושל חובותיו ויאמת בתצהיר שלפי מיטב ידיעתו הפרטה שלמה.

(ב) הוגשה פרטה ולאחר מכן נתגלו נכסים או חובות נוספים, יגיש מנהל עזבון, תוך ארבעה-עשר יום מן היום שנתגלו, תוספת פרטה ויאמתה כאמור בסעיף-קטן (א).

(ג) האפוטרופוס הכללי רשאי, אם ראה סיבות מצדיקות, להאריך את התקופות להגשת פרטה או תוספת-פרטה.

**שומה** (תיקון התשמ"ה)

85. בית-המשפט רשאי להורות -

(1) שמנהל העזבון יגיש לאפוטרופוס הכללי, במועד שקבע, שומת נכסי העזבון ערוכה לתאריך שקבע בית-המשפט;

(2) שהשומה האמורה תיערך על-ידי שמאי או על-ידי אדם אחר שקבע בית-המשפט.

**השקעת כספים** (תיקון התשל"ו)

85א. כספי העזבון שאינם דרושים לצרכי הנהלתו השוטפים, חייב מנהל העזבון להחזיקם או להשקיעם כדרוש לשם שמירת הקרן והבטחת פירות; שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות דרכים להשקעת כספי עזבון, שיהיו חובה על מנהל עזבון.

**חשבונות, דו"ח ומתן ידיעות** (תיקון התשמ"ה)

86. מנהל עזבון חייב, בכל עניני העזבון, לנהל חשבונות, להגיש לאפוטרופוס הכללי דין-וחשבון כפי שיורה ולפחות אחת לשנה ובפקיעת מישרתו, ולמסור לאפוטרופוס הכללי ידיעות מלאות לפי דרישתו.

**בדיקת דו"חות** (תיקון התשמ"ה)

87. שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות בדבר אופן בדיקת הפרטה והדו"חות בידי האפוטרופוס הכללי ורשאי הוא לקבוע סוגי דו"חות שהאפוטרופוס הכללי יהיה פטור מבדיקתם, בתנאים שייקבעו.

**אחריות**

88. מנהל עזבון אחראי לנזק שגרם עקב הפרת חובתו כמנהל עזבון; בית-המשפט רשאי לפטרו מאחריותו, כולה או מקצתה, אם פעל בתום-לב ונתכוון למילוי תפקידיו; מנהל עזבון אינו נושא באחריות אם פעל בתום-לב לפי הוראות בית-המשפט.

**ערובה**

89. (א) בית-המשפט רשאי, לפני מינויו של מנהל עזבון או אחרי כן, לדרוש שמנהל העזבון ישעבד נכסים או יתן ערובה אחרת להבטחת מילוי תפקידיו וחובותיו, ורשאי בית-המשפט, בכל עת, לדרוש ערובה נוספת או לשחרר ערובה שניתנה, כולה או מקצתה.

(ב) הורה המוריש בצוואתו שמבצע צוואתו או מנהל עזבונו לא יחוייב לתת ערובה, או שציין בצוואתו אדם שיבצע צוואתו או ינהל עזבונו ולא הורה שעליו לתת ערובה, לא ידרוש בית-המשפט ממנהל העזבון שיתן ערובה אלא אם שוכנע, מטעמים שיירשמו, שהיו סיבות מיוחדות לעשות כן.

**מימוש הערובה**

90. ערובה לפי סעיף 89 תינתן לזכות האפוטרופוס הכללי, והוא מוסמך לייצג את הזכאים בכל הנוגע למימושה.

**שכר** (תיקון התשנ"ח)

91. בית-המשפט רשאי לפסוק למנהל עזבון שכר לפי כללים שקבע שר המשפטים בתקנות.

**פקיעת המשרה**

92. (א) מנהל עזבון רשאי, על-ידי הודעה בכתב לבית-המשפט, להתפטר מתפקידו; ההתפטרות אינה תופסת אלא אם בא עליה אישור בית-המשפט ומן היום שנקבע לכך באישור.

(ב) בית-המשפט רשאי, לפי בקשת מעוניין בדבר, או מיזמת עצמו, לפטר מנהל עזבון אם לא מילא תפקידו כראוי או אם ראה בית-המשפט סיבה אחרת לפיטוריו.

(ג) מישרתו של מנהל עזבון פוקעת אם אישר בית-המשפט שסיים תפקידו ומן היום שנקבע לכך באישור.

**מנהלים אחדים** (תיקון התשנ"ח)

93. מינה בית-המשפט או הרשם לעניני ירושה שני מנהלי-עזבון או יותר, יחולו ההוראות הבאות, זולת אם הורה בית-המשפט אחרת:

(1) מנהלי העזבון חייבים לפעול תוך הסכמה; בענין שדעותיהם חלוקות, יפעלו כפי שיחליט בית-המשפט;

(2) פעולה של אחד או של אחדים ממנהלי העזבון טעונה הסכמת האחרים או אישור בית-המשפט, מראש או למפרע;

(3) בענין שאינו סובל דיחוי רשאי כל אחד ממנהלי העזבון לפעול על דעת עצמו;

(4) כל מנהל עזבון אחראי לפעולת חבריו זולת אם התנגד לה או לא ידע עליה;

(5) נתפנה מקומו של אחד ממנהלי העזבון או שחדל לפעול, זמנית או לצמיתות, חייבים האחרים להודיע על כך מיד לבית-המשפט, והם חייבים ומוסמכים להמשיך בתפקידיהם כל עוד לא הורה בית-המשפט אחרת.

**הגנת צד שלישי**

94. פעולה של מנהל עזבון הטעונה הסכמה או אישור לפי סעיף 93(2) תהא בת-תוקף גם באין הסכמה או אישור כזה אם נעשתה כלפי אדם שלא ידע ולא היה עליו לדעת שהיא טעונה הסכמה או אישור.

**הוראות המוריש**

95. נתן המוריש בצוואתו הוראות בענין מן הענינים הנתונים לפי סימן זה לשיקול-דעתו של בית-המשפט, יפעל בית-המשפט בהתאם להוראות אלה, זולת אם שוכנע, מטעמים שיירשמו, שהיו סיבות מיוחדות לסטות מהן.

**האפוטרופוס הכללי כמנהל עזבון**

96. נתמנה האפוטרופוס הכללי כמנהל עזבון, לא יחולו הוראות הסעיפים 80, 84 עד 91.

## סימן ג': ניהול העזבון על ידי מנהל עזבון

**סמכויות מנהל העזבון**

97. מנהל העזבון מוסמך לעשות כל הדרוש למילוי תפקידיו; את הפעולות המנויות להלן אין הוא מוסמך לעשות בלי שבית-המשפט אישרן תחילה:

(1) העברה, שעבוד, חלוקה או חיסול של יחידה משקית בחקלאות, בתעשיה, במלאכה או במסחר, או של דירה;

(2) השכרה שחוקי הגנת הדייר חלים עליה;

(3) פעולה שתקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על פי חוק;

(4) מתן ערובה;

(5) כל פעולה אחרת שקבע אותה בית-המשפט, בצו המינוי או לאחר מכן, כטעונת-אישור כאמור.

**כינוס נכסי העזבון**

98. מנהל העזבון רשאי לדרוש שנכסי העזבון יימסרו לו ושחובות שהגיעו למוריש יסולקו לו, וידו בזה כיד המוריש.

**הזמנת נושים**

99. (א) מנהל העזבון חייב להזמין את נושי המוריש להודיע לו בכתב על תביעותיהם; ההזמנה תפורסם ברבים ולמתן ההודעה תיקבע תקופה של שלושה חדשים לפחות מיום הפרסום.

(ב) בית-המשפט רשאי לפטור את מנהל העזבון מן החובה להזמין את הנושים, אם ראה שבנסיבות הענין אין הצדקה להזמינם.

(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובת מנהל העזבון לסלק חובות העזבון שעליהם נודע לו בדרך כל-שהיא.

**במה מסלקים חובות העזבון**

100. (א) לסילוקם של חובות העזבון ישתמש מנהל העזבון בראש ובראשונה בכספים הנמצאים בעזבון.

(ב) במידה שסילוק החובות מצריך מימוש של נכסי עזבון, יציע אותם מנהל העזבון תחילה ליורשים ויתן להם שהות סבירה לרכשם במחיר שאינו נופל ממחיר השוק.

(ג) ציווה המוריש נכס מסויים לפלוני, לא ימומש אותו נכס כל עוד אפשר לסלק חובות העזבון מתוך נכסי-עזבון אחרים.

(ד) בית-המשפט רשאי לתת למנהל העזבון הוראות שונות מהוראות סעיף זה, ורשאי הוא להורות לו שמכירתם של נכסי-עזבון תהיה בדרך שנכסים כאלה נמכרים בהוצאה לפועל או בדרך אחרת שיקבע.

**חובות מובטחים**

101. חוב מחובות המוריש שהיה מובטח ערב מותו, אין הוראות חוק זה פוגעות בגבייתו מתוך הבטוחה.

**חובות בעתיד וחובות על תנאי**

102. חוב מחובות המוריש שלא הגיע זמן פרעונו וחוב על תנאי רשאי בית המשפט, אם ראה סיבה לכך, להורות שיובטח או שיסולק כפי שיקבע, אף לפני זמן הפרעון או בטרם התקיים התנאי.

**הוצאות ניהול העזבון**

103. הוצאות ניהול העזבון, לרבות שכרו של מנהל העזבון, יחולו על העזבון אם לא הורה בית המשפט שיחולו, כולן או מקצתן, על צד אחר.

**סדר עדיפות בין חובות העזבון** (תיקון התשל"ג) [1]

104. (א) הסכומים הבאים (בחוק זה - חובות העזבון) יסולקו לפי סדר-עדיפות זה:

(1) ההוצאות הכרוכות בהלוויית המוריש, בקבורתו ובהצבת מצבה על קברו, לפי הנהוג באותן נסיבות;

(2) ההוצאות של צו-ירושה, של צו-קיום ושל ניהול העזבון במידה שהן חלות על העזבון;

(3) החובות שהמוריש היה חייב ערב מותו ולא נתבטלו במותו (בחוק זה - חובות המוריש), לרבות המגיע לאשתו על פי כתובה במידה שסכום הכתובה אינו עולה על סכום סביר;

(4) המגיע לבן-זוגו של המוריש על פי עילה הנובעת מקשר האישות, פרט לכתובה כאמור בפיסקה (3), והמגיע לבן-זוג לפי חוק יחסי-ממון בין בני-זוג, התשל"ג-1973, או לפי הסכם-ממון כמשמעותו באותו חוק.

(ב) חובות העזבון בעלי עדיפות שווה יסולקו לפי יחס הסכומים שלהם.

(ג) עדיפותם של מסים ותשלומי-חובה אחרים תהיה בהתאם להוראות החוקים הדנים בהם.

(ד) חובות העזבון עדיפים על מזונות מן העזבון.

**בירורם וסילוקם של חובות**

105. (א) היה מקום להניח שיהיה בעזבון כדי סילוק כל חובות העזבון, רשאי מנהל העזבון לסלק חובות גם לפני גמר בירורם של שאר החובות.

(ב) קיים חשש שלא יהיה בעזבון כדי סילוק כל חובות העזבון, לא יסלק מנהל העזבון אלא חובות שבית המשפט התיר סילוקם, במלואם, בחלקים או בשיעורים, הכל כפי שהורה בית המשפט.

(ג) לענין סעיף זה "חובות העזבון" - גם מזונות מן העזבון במשמע.

1. תחילת התיקון: 1.1.1974.

**פשיטת רגל של העזבון**

106. התברר שאין בעזבון כדי סילוקם של כל חובות העזבון, חייב מנהל העזבון להגיש בקשה למתן צו ניהול העזבון בפשיטת-רגל לפי דיני פשיטת-רגל, אם לא ציווה בית המשפט על דרך אחרת של חיסול העזבון.

לוי אשכול
ראש הממשלה

דב יוסף
שר המשפטים

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה