

תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (בללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי),
התשע"ב-2011

בתוקף סמכותי לפי סעיף 7(ב) לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006' (להלן –
החוק), בהסכמת שר האוצר ובהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"בקשה" – בקשה לפי סעיף 2א(א) לחוק;

"הוועדה המייעצת" – כהגדרתה בסעיף 2ב(א) לחוק;

"היושב ראש" – יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין;

¹ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

קובץ התקנות 7059, י"ז בכסלו התשע"ב, 13.12.2011

272

"צדדים" – בעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי וזים;

"ש"ח" – שקלים חדשים.

2. (א) שכרו של שמאי פינוי ובינוי, בהכרעתו לפי תקנת משנה (ב), יהיה באופן הדרגתי בהתאם למספר הדירות במקבץ פינוי ובינוי נושא הבקשה ערב ביצוע עסקת פינוי ובינוי, כמפורט בתוספת.
- (ב) שמאי פינוי ובינוי יתייחס בשומתו לדירות האופייניות במקבץ פינוי ובינוי נושא הבקשה, במצבן הקיים טרם ביצוע עסקת פינוי בינוי, ובמצבן כפי שהוא צפוי להיות לאחר השלמת העסקה וביצוע הבנייה בהתאם לה, ויכריע אם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות במקבץ פינוי בינוי היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית, וזאת ביחס לדירות האופייניות במקבץ פינוי בינוי כאמור.
- (ג) על אף האמור בתקנת משנה (א), קיבלו הצדדים את הכרעתו של שמאי פינוי בינוי לפי תקנת משנה (ב) וסבר בעל דירה במקבץ האמור כי שווי דירתו גבוה משווי דירה אופיינית במקבץ פינוי בינוי, רשאי הוא לפנות בבקשה לשמאי פינוי בינוי כדי שיקבע אם העסקה שהוצעה לו כדאית כלכלית; שכרו של שמאי פינוי בינוי בשל קביעה בבקשה לפי תקנת משנה זו יהיה 1,500 ש"ח.
3. (א) היושב ראש רשאי להורות, לבקשת יזם או שמאי פינוי ובינוי, ובהתקיים נסיבות מיוחדות, כי שכרו של שמאי פינוי ובינוי יהיה גבוה יותר או נמוך יותר מהשכר המחושב לפי תקנה 2(א) (להלן – שכר חריג), וזאת לאחר שנתן ליזם ולשמאי פינוי ובינוי הזדמנות להשמיע את טענותיהם בעניין, ונימק את החלטתו; בתקנה זו, "נסיבות מיוחדות" – מורכבות הסוגיות הטעונות הכרעה במחלוקת או פשטותן, קיומה של הכרעה קודמת בבקשה שפרטיה דומים או איחוד דיונים בכמה בקשות שונות שהדיון בהן מתקיים לפני אותו שמאי פינוי ובינוי.
- (ב) בקשה המוגשת ליושב ראש לפי תקנת משנה (א) תוגש בתוך 14 ימים מיום קבלת ההודעה על גובה שכרו של שמאי פינוי ובינוי לפי תקנה 6(א).
- (ג) הורה היושב ראש על מתן שכר חריג לשמאי פינוי ובינוי, יודיע לשמאי פינוי ובינוי, ליזם וליושב ראש הוועדה לענין מתחמי פינוי בינוי, על גובה שכרו בסמוך להעברת הבקשה בעניין לטיפולו.
- (ד) הוועדה המייעצת תמנה שלושה מחבריה שיכהנו בוועדת משנה להשגות לענין קביעת שכר חריג (להלן – ועדת המשנה להשגות); היושב ראש לא יהיה חבר בוועדת המשנה להשגות.
- (ה) על החלטתו של היושב ראש לפי תקנת משנה (א) ניתן להשיג לפני ועדת המשנה להשגות, בתוך 7 ימים מיום שהודיע היושב ראש על מתן שכר חריג כאמור בתקנת משנה (ג); ועדת המשנה להשגות תכריע בהשגה ותודיע על החלטתה לשמאי פינוי ובינוי, ליזם וליושב ראש הוועדה לענין מתחמי פינוי בינוי, בתוך 14 ימים מיום הגשת ההשגה.
4. שכרו של שמאי פינוי ובינוי לפי תקנה 2 או לפי תקנה 3 יהווה את מלוא השכר מלוא השכר ולא ייוספו לו תשלומים נוספים מאת הצדדים, למעט תשלום בעד המצאת מידע שהמצאתו כרוכה בהוצאות מיוחדות.
5. (א) היזם יישא בשכרו של שמאי פינוי ובינוי; היו כמה יזמים בעסקה, יישאו הם, בינם לבין עצמם, בשכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), בבקשה לפי תקנה 2(ג), יישא בעל הדירה נושא הבקשה בשכרו של שמאי פינני ובינו, ואולם שמאי פינני ובינו רשאי להטיל את תשלום שכרו לפי התקנה האמורה, כולו או חלקו, על היזם, אם ראה שבקשת בעל הדירה מוצדקת באופן מובהק ושהעסקה שהוצעה לו מלכתחילה על ידי היזם חורגת מגדר הסביר.

(א) שמאי פינני ובינו שקיבל הודעה על מינויו לפי סעיף 2א(ב) לחוק, יודיע לצדדים וליושב ראש הוועדה לעניין מתחמי פינני בינו, בתוך שבעה ימים, מהו גובה שכרו לפי תקנה 2, והוא רשאי לדרוש ממי שעליו לשאת בתשלום שכרו לפי תקנה 5, לשלם רבע משכרו מיד לאחר קבלת ההודעה; היתה ההכרעה לפי תקנה 2(ג), רשאי שמאי פינני ובינו לדרוש את מלוא שכרו מיד לאחר קבלת בקשתו של בעל הדירה; על תשלום כאמור יחול סעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961² (להלן – חוק פסיקת ריבית).

(ב) יתרת שכרו של שמאי פינני ובינו תשולם במועד קבלת ההודעה על קבלת ההחלטה של שמאי פינני ובינו; על תשלום כאמור יחול סעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית.

הועבר עניין שלפני שמאי פינני ובינו לשמאי פינני ובינו אחר, או הודיע בעל דירה במתחם פינני ובינו שהסכמתו להתדיין לפני שמאי פינני ובינו נדרשת, שאין הוא מעוניין להמשיך את ההליך לפני שמאי פינני ובינו, רשאי היושב ראש, לבקשת שמאי פינני ובינו, לקבוע אם שמאי פינני ובינו זכאי לשכר ואם כן, את שיעורו, ורשאי הוא להורות על החזרת סכומים ששולמו לשמאי פינני ובינו על חשבון שכרו, ככל ששולמו.

על שכר כאמור בתקנות אלה ייוסף מס ערך מוסף לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975³.

6. הודעה על גובה שכרו של שמאי פינני ובינו

7. שכר שמאי פינני ובינו שהפסיק את טיפולו

8. תוספת מס ערך מוסף

תוספת

(תקנה 2(א))

שכרו של שמאי פינני בינו בעד כל דירה במקבץ (בש"ח)	מספר הדירות במקבץ פינני ובינו ערב ביצוע עסקת פינני בינו
800	בעד 40 הדירות הראשונות
400	בעד הדירה ה-41 עד הדירה ה-80
200	בעד הדירה ה-81 ואילך

ד' בכסלו התשע"ב (30 בנובמבר 2011)

(חמ 4349-3)

יעקב נאמן
שר המשפטים

² ס"ח התשכ"א, עמ' 193.

³ ס"ח התשל"ו, עמ' 52.