לכבוד

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

משרד המשפטים

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

משרד האוצר

שלום רב,

**הנדון: התייחסות מטעם פורום קנין ומקרקעין בלשכת עורכי הדין**

**לפרקים הרלוונטיים בטיוטת חוק ההסדרים 2021**

נייר עמדה

אנו מתכבדים להגיש בזאת התייחסות לפרקים הרלוונטיים בטיוטת חוק ההסדרים מטעם פורום קניין ומקרקעין בלשכת עורכי הדין.

1. **הוספת אלפי יחידות דיור בטווח הקצר על ידי ייעול השימוש בשטחי תעסוקה (עמ' 78 לטיוטת הצעת המחליטים)**
2. ס' 1 – ראשית יש לתקן את המילים "600 מ"ר" ל – "600 מטר", דהיינו מרחק של 600 מטר ולא שטח של 600 מ"ר.

שנית, יש לסייג את האפשרות לאשר בקשה להיתר בניה הכוללת תוספת שימוש לדירות מגורים קטנות במגרשי תעסוקה או מסחר, כך שהאמור יתאפשר אך ורק במקרים בהם אופיו של המגרש מתאים למגורים ובלבד שלא נקבעו הוראות הנוגעות להתרת שימוש למגורים במגרש בהתאם לתכנית החלה על המגרש. היינו, האמור לא יתאפשר מקרה בו תכנית מפורטת מאושרת במגרש כבר קבעה הוראות מחייבות לעניין האפשרות להוספת שימושים למגורים במגרש.

התניית בקשה להיתר כאמור במרחק המגרש "מאזור הכולל מגורים" אינה רלוונטית. לצורך אישור תוספת שימוש למגורים, יש לבחון את קרבת המגרש למוסדות ציבור אשר יוכלו ליתן מענה לצרכי הציבור אשר נובעים מאישור תוספת שימוש למגורים ולא את קרבת המגרש לאזורים הכוללים מגורים. לכן, לעמדתנו יש לתקן את האמור כך שניתן יהיה להגיש בקשה לקבלת היתר בניה הכולל תוספת שימוש של דירות מגורים קטנות כמפורט בסעיף ובלבד שעסקינן במגרש הממוקם במרחק של עילה על 600 מטרים מאזור בו קיימים מוסדות חינוך וציבור אשר יתנו מענה לצרכי הציבור הנדרשים.

1. סעיף 2– לא ברורה ההבחנה שנעשתה בין שימוש למגורים במגרש לא מבונה לבין מגרש מבונה. מעבר לכך, לעמדתנו יש ליתן העדפה להקצאת מגרשים שלמים לצרכי מגורים כאמור במסגרת מתחמים המיועדים לתעסוקה או למסחר, וזאת על פני הקצאת שטחים עיקריים לצרכי מגורים בתחום מגרשים בייעוד תעסוקה או מסחר.
2. סעיף 3 – קביעת "כלל אצבע" של תוספת 1 מ"ר שטח מבונה לשימושים ציבוריים עבור כל 20 מ"ר עיקרי למגורים אינו נכון תכנונית וזאת בשים לב כי ייתכן שבקרבת המגרש קיימים מוסדות ציבור קיימים אשר יכולים ליתן מענה לתוספת שטחי המגורים המבוקשת. על כן, יש לבחון כל מקרה לגופו.

כמו כן, מנוסחו של הסעיף לא ברור האם סמכות רשות הרישוי לאשר שימוש כאמור תהיה סמכות שבחובה או סמכות שברשות, והאם ככל שמדובר בסמכות שברשות – ככל שהרשות בוחרת לנצל סמכות זו, חייבת היא לפעול בהתאם ל"כלל האצבע" כאמור. יש לחדד נושא זה.

עוד יובהר כי לעמדתנו, אין זה ראוי להתיר סמכות זו בידי רשות הרישוי, היינו, מהנדס הוועדה המקומית ויו"ר הוועדה המקומית בלבד. תוספת שטחים ציבוריים מחייבת דיון ציבורי ושקיפות מול הציבור ועל כן, יש להותיר סמכות זו בידי הוועדה המקומית או ועדת המשנה של הוועדה המקומית.

1. סעיף 4– אישור של מסמך מדיניות כמתואר בסעיף זה הינו חלק מסמכותה הטבועה של הוועדה המקומית לכן סעיף זה הינו מיותר. מעבר לכך, לא ברור האם ככל שבוחרת הוועדה המקומית לאשר מסמך מדיניות כאמור, נדרשת היא לעשות זאת כ-12 חודשים.

בעניין זה נציין כי לעמדתנו, יש להבהיר כי כלל שכבר אושר מסמך מדיניות הכולל את האמור בסעיף זה למגרש הרלוונטי, הרי שאין צורך לאשר מסמך נוסף.

1. סעיף 5 להצעה – קביעה כי עמידה בתנאי מסמך המדיניות יהווה תנאי להיתר לשימוש למגורים משנה מעמדו של מסמך המדיניות למסמך סטטוטורי. אם כן, יש לקבוע כללים מפורטים באשר להליך גיבושו ואישורו של מסמך המדיניות, לרבות הליכי שיתוף ציבור ופרסום. בעניין זה יש אף להבהיר האם מסמך מדיניות כאמור יהיה חלק מהמידע להיתר אשר נדרשת הוועדה המקומית להציג למבקש ההיתר.
2. **קומה ציבורית (עמ' 80 לטיוטת הצעת המחליטים)**
3. כבר יובהר כי מדובר בהצעה מבורכת, אשר למעשה תעגן לראשונה את אשר נקבע לאחרונה בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין ע"א 731/17 **מראות ירושלים בע"מ נ' עיריית ירושלים** (8.7.2021) באשר להקצאת קומה מבונה לרשות המקומית במסגרת תכנית.
4. עם זאת, יש לעמדתנו לתחום את התקופה בה תהא הרשות לעשות שימוש ציבורי בהתאם להוראות התכנית מכוחה הועברו המקרקעין לידיה, לקבוע תקופה מינימלית לשימוש המאושר בתוכנית וכן לקבוע הוראות באשר לשימוש במקרקעין אלו לאחר תום התקופה. היינו, האם לאחר תום התקופה המינימלית כאמור, יהיה באפשרות הרשות לעשות בקומה המבונה שימוש השונה מהשימוש לצורכו נמסרה הקומה המבונה לידי העירייה בהתאם לתכנית המאושרת.
5. כמו כן, יש לקבוע הוראות בדבר היקף השטח שיועבר לידי הרשות וזאת בשים לב כי הקצאת הקומה המבונה לידי הרשות לא תאיין את השבחת המקרקעין.
6. **האצה והפחתת רגולציה בענף הבנייה (עמ' 81 לטיוטת הצעת המחליטים)**
7. בעבר נחקק פרק ה' 2 לחוק התכנון והבניה אשר עסק ב"רישוי עצמי", אשר אפשר הוצאת היתר בניה ללא צורך בוועדה המקומית באמצעות "מורשה להיתר". הליך זה נכשל וזאת בעיקר לאור חששם של אדריכלים לחתום על היתרים כאמור מחשש לאחריות בנזיקין.

אם כן, יש להסדיר נושא זה על מנת לצמצם את החשיפה של "מורשה להיתר" לתביעות נזיקין ולעודד הוצאת היתרי בניה בדרך זו.

1. **ייעול עבודת רשות מקרקעי ישראל והפעילות בתחום מקרקעין - הפחתת חיכוך (עמ' 90 לטיוטת הצעת המחליטים)**
2. סעיף 1 – לא ברור מדוע וכיצד נקבעה "תקרה" של נכס בשטח של עד 280 מ"ר לצורך הפעלת המנגנון המוצע בסעיף 1 לעניין העברת הבעלות בנכסי מקרקעין שהוחכרו למטרות תעסוקה. יצוין כי בהתאם לשוק, מרבית בנייני המשרדים כוללים קומות בשטח ממוצע העולה על 1,000 מ"ר ועל כן, לכאורה הוראה זו לא תהייה אפקטיבית כלל וכלל.
3. לאור האמור, המלצתנו היא להחיל את המנגנון המוצע על נכסים כמפורט בסעיף 1 בשטח של עד 1,500 מ"ר.

1. **ייעול עבודת רשות מקרקעי ישראל והפעילות בתחום מקרקעין - הקמת ועדה ציבורית לבחינת מנגנון היטל השבחה (עמ' 91 לטיוטת הצעת המחליטים)**
2. לעמדתנו, ועדה ציבורית אשר תבחן את מנגנון היטל ההשבחה חייבת לכלול גורמים מקצועיים "מהשטח", ועל כן, הצעתנו היא כי ועדה כאמור תכלול גם נציג לשכת עורכי הדין הבקיא בתחום וכן יו"ר לשעבר של ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה אשר יתרמו מניסיונם.
3. **עידוד הליכי התחדשות עירונית (עמ' 108 לטיוטת הצעת המחליטים)**
4. ס' 1 - לשכת עוה"ד מקדמת בברכה את הכוונה לקבוע שיעורי היטל השבחה מופחתים על מנת לעודד תהליכי התחדשות עירונית. יחד עם זאת קביעת שיעורים אחידים על פי מדיניות הרשות לא תוביל בהכרח לעידוד תהליכי התחדשות עירונית במתחמים בהם לא קיימת מלכתחילה כדאיות כלכלית.

לטעמנו יש לקבוע כי השיעור האחיד המופחת במתחמי התחדשות עירונית יעמוד על 25% והרשות תהיה רשאית לקבוע עליה בשיעורי היטלי ההשבחה אך ורק מקום בו נערכה בדיקה כלכלית ראויה ונמצא כי שיעורי הרווח מצדיקים זאת.

בהקשר זה יש לקבוע כללים אחידים להכנת שומת כדאיות לפרויקטים של התחדשות עירונית. כללים אלו יאוגדו לתקן שמאי מחייב, כמו כן יש לאפשר במסגרת הכללים לכלול תשלומים שניתנים לבעלי הדירות בגין דמי ניהול (מיסי ועד) לתקופה של עד חמש שנים, תשלומי ביניים עבור דמי תיווך לאיתור דירות בתקופת הבינים.

1. ס' 2 .א-ד- לשכת עוה"ד מקדמת בברכה את הקטנת השיעור הדרוש לשם הגשת תביעה כנגד בעל דירה המתנגד מחמת סירוב בלתי סביר.

באשר לבעל דירה המתנגד מחמת בניה שלא כדין – סבורה לשכת עוה"ד כי העברת כל התנגדות כזו לדיון בית המשפט תיצור סחבת. לפיכך יש לקבוע כללים לגבי בניה שלא כדין הכוללים בין היתר חזקה כי מי שקיים כנגדו צו שיפוי ו/או מינהלי סרובו ייחשב כסרוב בלתי סביר.

לגבי צירוף תביעת בעלי דירות לתביעת היזם כנגד הדייר הסרבן יש לציין כי הימנעות בעלי הדירות להצטרף לתביעת היזם לא תימנע מהם בעתיד להגיש תביעה.

מוצע להחיל את הכללים ביחס להליכים כנגד דייר סרבן אף על הליכים מכוח תמ"א 38.

1. ס' 2.ה. - בכל הקשור לביטול התקשרות מחמת מסירת מידע כוזב- יש לפרט מהו מידע כוזב וכן לאפשר ליזם מנגנון תיקון במקרה בו נמסר מידע מאוחר יותר אשר יש בו לרפא את הפגמים.

זאת ועוד בטרם קביעת זכות הביטול יש להטיל חובה על היזם לעדכן בכתב את בעלי הדירות כל פרק זמן קצוב או בכל שיעור קבוע של חתימות – אודות שיעור החותמים באחוזים ואת תנאי העיסקה.

1. ס' 3 - לדעת הלשכה יש בהקלות המוצעות בהכרזה על מתחמי פינוי בינוי על מנת לייעל את התהליכים.

לאור האמור לעיל, נראה כי לא נכון יהיה לבטל את האפשרות הקיימת על פי סעיף 15 ג' לחוק הרשות להתחדשות עירונית להכרזה על מתחם קטן אשר בנויות בו 12 יח"ד ועל פי התכנון החדש יבנו בו מעל ל 24 יחידות דיור חדשות.

1. ס' 4 - יש לתת את הדעת לכך כי לעיתים היזם מקדם את הטיפול ואולם בשל התנהלות הרשות לא ניתן להגיש תוכנית (לדוגמא במקרה בו הרשות מכינה תוכנית אב או תוכנית מדיניות כללית). במקרים אלו יש לאפשר את הארכת ההתקשרות לפרק זמן נוסף מעבר לשנה אחת בכפוף להמצאת אישור אדריכל על קיום המניעה וכן בכפול לחתימה על הסכמים על לפחות 40% מבעלי הדירות.

יש לצמצם את זכות היזם לקבל פיצוי כספי במקרה בו לא עמד במועדים. בכל אופן אין להשית על בעלי הדירות כל תשלום.

1. ס' 5 - הגדלת הפטור הקיים לבעלים של מספר יחידות במתחם תסייע בקידום עסקאות התחדשות עירונית. יש להבהיר כי הפטור יינתן אף ממס ערך מוסף.

כמו כן לגבי מכירת זכויות היזם ליזם אחר – הקביעה כי תשלום מס הרכישה יקבע אך ורק על פי שיעור המזומן המשולם ובהתאם מוצע לציין כי מס שבח ישולם אך ורק בגין הרווח שנוצר בעקבות המכירה בניכוי ההוצאות. יש לציין עוד כי תשלום היזם לעוה"ד של הדיירים ייחשב כהוצאה של היזם ותאפשר ניכוי מע"מ על פי חשבונית שנמסרה ליזם על ידי בא כוחם של בעלי הדירות.

מבוקש להבהיר עוד כי חילוט ערבות חוק מכר על ידי בעלי דירות במקרה בו יזם נקלע לקשיים ו/או הוכרז כפושט רגל לא ייחשב כמכירה לצרכי מס ולא ינוכה מסכום הערבות רכיב המע"מ ו/או רכיב מס השבח.

לגבי עסקאות תמ"א 38 יש להחיל את הפטורים גם על תכנית חלופית ככל שתאושר כזו על ידי מנהל התכנון.

מוצע להעניק זיכוי מס ליזמים בגין הקמת פרויקטים להתחדשות עירונית באזורי פריפריה.

1. ס' 7 - יש לאפשר צירוף של כמה בנינים ולהחיל עליהם את ההוראות ביחס לבניין הבודד. צירוף הבניינים ייעשה אך ורק כאשר נדרשים מתקנים משותפים כגון חניון וכיו"ב.

הלשכה מקדמת בברכה את שיעורי ההיטלים המוקטנים וסבורה כי יש לאפשר באזורי פריפריה להקטין את שיעורי היטלי ההשבחה בכפוף להמצאת דוח שמאי המצביע על רווחיות נמוכה.

1. ס' 10 - מוצע לקבוע מועד לטיפול בבקשה להקמת מבנה בתמ"א 38 אשר אינו חורג מהמדיניות. באשר לתוכנית להתחדשות עירונית יש לקבוע מועדי טיפול שיהיה בהם לתמרץ את רשות התכנון לקדם את הליכי האישור. כמו כן יש לקבוע כי בחלוף המועדים שיקבעו יעבור הדיון לוועדה המחוזית לבקשת מגישי התבוכנית.
2. ס' 11 - מבוקש לכלול בוועדת ההיגוי נציג מטעם לשכת עורכי הדין. עוה"ד מעורבים בכל הפרוייקטים וניתן לקבל מהם מידע עדכני ומבוסס באשר לחסמים שהתגלו ודרכים לייעול התהליכים על מנת לעמוד ביעדי ההתחדשות העירונית.
3. **הקלה על מעונות יום פרטיים לפעוטות (עמ' 75 לטיוטת הצעת המחליטים)**
4. סעיף 1 (ה) מעלה קושי רב שכן יכולה להיות סיטואציה בה שכנים הגישו התנגדות, רשות הרישוי התעכבה ולא דנה בכך תוך 60 יום והבקשה תאושר אוטומטית על אף ההתנגדות ולמרות שרשות הרישוי כלל לא דנה בה. לא ניתן לאפשר מצב בו מתנגדים לבקשה לא יקבלו את יומם בגופים הרלוונטים להתנגד לבקשה.