



רשומות

# קובץ התקנות

14 בפברואר 2022

9992

י"ג באדר א' התשפ"ב

עמוד

2026	תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה).	התשפ"ב-2022
2030	תקנות לעידוד מחקר, פיתוח וחדשנות טכנולוגית בתעשייה (מתן העדפה אזורית) (תיקון).	התשפ"ב-2022
2030	תקנות מס הכנסה (שווי השימוש ברכב) (הוראת שעה), התשע"ו-2015 (תיקון), התשפ"ב-2022	
2032	תקנות הצלילה הספורטיבית (תעודות) (תיקון), התשפ"ב-2022	

## תקנות פיננו ובינוי (עידוד מיזמי פיננו ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022

בתוקף סמכותי לפי סעיף 1(ג) לחוק פיננו ובינוי (עידוד מיזמי פיננו ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן – החוק), לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון ושר הרווחה והביטחון החברתי, אני מתקין תקנות אלה:

הגדרות

1. בתקנות אלה –

"היוועדות חזותית" – תקשורת בין כמה מוקדים המאפשרת העברת תמונה וקול בזמן אמת;

"תוכנית החיזוק" – תוכנית החיזוק כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.<sup>1</sup>

2. (א) לפני חתימה על עסקת פיננו ובינוי ראשונה יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור; בכינוס יפרט היזם לפני בעלי הדירות את כל אלה:

(1) סוג העסקה שמציע היזם, ובכלל זה פירוט אם היא עסקת פיננו ובינוי או עסקה לפי תוכנית חיזוק בדרך של חיזוק או בדרך של הריסה ובנייה מחדש, וכן פירוט של אבני הדרך העיקריות הנדרשות לקידום הפרויקט;

(2) ניסיונו של היזם בתחום הבנייה או ההתחדשות העירונית, בפירוט שמות פרויקטים שביצע, כתובתם ושלב ביצועם;

(3) פירוט הגורמים הפועלים מטעמו של היזם בקרב בעלי הדירות לקידום העסקה, לרבות עורך הדין, והבהרת העובדה שעורך דין היזם אינו מייצג את בעלי הדירות בעסקה;

(4) הבתים המשותפים שבכוונתו לכלול במתחם הפיננו ובינוי, אם העסקה היא עסקת פיננו ובינוי;

(5) זכויותיהם של קשישים ושל בעלי מוגבלויות בהתחדשות עירונית לפי הדין;

(6) זכותם של בעלי הדירות לדרוש את תרגום טופס עיקרי הצעה לערבית, רוסית או אמהרית, כאמור בתקנה 3(ב);

(7) בבית משותף שחלק מהדירות בו הן דירה ציבורית כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדירור הציבורי, התשנ"ח-1998<sup>2</sup>, יפנה היזם את דיירי אותן דירות לחברות לדירור ציבורי, לבירור זכויותיהם בהליך;

(8) מסירת מידע על המינהלת העירונית הפועלת ברשות המקומית שבתחומה נמצא הבית המשותף ופרטי הקשר שלה, וכן יפנה היזם אל המידע המצוי באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

(ב) יזם יחשב כמי שעמד בחובת כינוס בעלי הדירות, אם התקיימו כל אלה:

(1) 10 ימים לפחות בטרם מועד האסיפה, פורסמה הודעה הכוללת את מועד הכינוס, מיקומו, מטרתו ושם היזם, כמפורט להלן:

<sup>1</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

<sup>2</sup> ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

<sup>3</sup> ס"ח התשנ"ח, עמ' 278.

(א) ההודעה הוצגה במקום בולט על גבי הבית המשותף או בתוכו, ובבית משותף הכולל מספר כניסות – בכל אחת מהכניסות;

(ב) ההודעה נמסרה לבעלי הדירות בשתיים מהדרכים האלה לפחות:

(1) הונחה בתיבת הדואר של הדירה;

(2) הונחה בפתח הדלת של הדירה;

(3) נמסרה לבעל הדירה באמצעים אלקטרוניים;

(ג) ההודעה נמסרה למינהלת העירונית הפועלת ברשות המקומית שבתחומה נמצא הבית המשותף;

(ד) ההודעה תהיה בשפה העברית, ואולם בבית משותף המצוי בשכונה או ביישוב, שבהם שיעור משמעותי מבעלי הדירות הם דוברי ערבית, רוסית או אמהרית ואינם דוברי עברית, תהיה ההודעה גם בשפה זו;

(2) על שיעור ההשתתפות בכינוס יחולו ההוראות האלה:

(א) בכינוס השתתפו בעלים של 40% מבעלי הדירות בבית המשותף, ושני בעלי דירות לפחות; אם שיעור המשתתפים נמוך מהאמור, היזם יודיע על כינוס נוסף ביום אחר, לפי פסקה (1), וייחשב כמי שמילא אחר חובת כינוס האסיפה אם בשני הכינוסים יחדיו השתתפו בעלים של 30% מכלל הדירות, לכל הפחות;

(ב) אם 40% לכל היותר מהדירות בבית המשותף הן דירות ציבוריות, יימנו השיעורים האמורים מתוך הדירות שאינן דירות ציבוריות בלבד;

לעניין פסקת משנה זו –

"דירה ציבורית" – דירה שהיא בבעלות, בחכירה לדורות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי, לרבות דירה כאמור שהבעלות או החכירה בה משותפת לכמה חברות לדיור ציבורי;

"חברה לדיור ציבורי" – כהגדרתה בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998<sup>4</sup>;

(3) בכינוס פורטו כל הנושאים האמורים בתקנת משנה (א) (1) עד (4);

(4) אם ידוע כי שיעור משמעותי מבעלי הדירות בשכונה הם דוברי ערבית, רוסית או אמהרית ואינם דוברי עברית, נכח בכינוס מתורגמן שהבהיר את עיקרי הדברים למשתתפים מקרב בעלי הדירות האמורים;

(5) נערך פרוטוקול לכינוס כאמור בתקנה 4, והפרוטוקול נמסר לבעלי הדירות בבית המשותף.

(ג) כינוס יכול שיהיה לבעלי דירות בבית משותף אחד או יותר, ובלבד שמספר בעלי הדירות המרבי המשתתף בכינוס לא יעלה על 200 דירות; תקנות אלה יחולו לגבי כל בית משותף בנפרד.

(ד) בלי לגרוע מזכותם של בעלי הדירות בבית המשותף להשתתף במפגש עם היזם במיקום שיחליט, יהיה היזם רשאי לאפשר השתתפות בכינוס בהיוועדות חזותית לבעל דירה המבקש לעשות כן, ויהיה חייב לאפשר זאת לבקשת 20% מבעלי הדירות, לפחות.

<sup>4</sup> ס"ח התשנ"ט, עמ' 2.

3. (א) פרוטוקול הכינוס, הכולל את הפרטים המנויים להלן, יוצג על גבי הבית המשותף בדרך האמורה בתקנה 2 (א) ויימסר כאמור בתקנה 5 לבעלי הדירות:

(1) כתובת הבית המשותף שלגביו התקיים הכינוס;

(2) מועד הכינוס ומיקומו;

(3) הפרטים האמורים בתקנה 2;

(4) עיקרי הדברים שנאמרו בכינוס;

(5) פרטי היזם, ובכלל זה שמו ומספר הזהות שלו, כתובת מקום משרדו ודרכי יצירת קשר עימו, ואם הוא תאגיד – אף את הפרטים כאמור של המנהל הכללי של התאגיד ואת מספר הרישום של התאגיד;

(6) שמות המשתתפים בכינוס ומספר הדירות שהייתה להן נציגות בכינוס מתוך כלל הדירות בבית המשותף.

(ב) דרשו זאת 15% או שלושה, לפחות, מבעלי הדירות בבית המשותף, לא יאוחר מ־14 ימים לאחר הכינוס – יתרגם היזם את פרוטוקול הכינוס לערבית, רוסית או אמריקנית, לפי העניין.

4. (א) מסמך עיקרי הצעה (א) מסמך עיקרי הצעה כאמור בסעיף 7(א) לחוק יכלול, לכל הפחות, את כל אלה:

(1) פרטי היזם, לרבות שמו, מספר הזהות שלו או מספר ההתאגדות שלו, כתובתו ופרטי ההתקשרות עימו; אם היזם תאגיד – פירוט בעלי השליטה או מנהלי התאגיד;

(2) הניסיון המקצועי של היזם בתחום הבנייה ובתחום ההתחדשות עירונית, ואליו תצורף רשימת הפרויקטים שביצע במהלך עשר השנים שקדמו למועד המסמך, הכוללת פירוט כתובת הפרויקט, סוג הפרויקט, מספר יחידות דיור קיים, הפעולות שביצע בעצמו בכל אחד מהפרויקטים ושלב ביצוע הפרויקט;

(3) הליכים משפטיים ומינהליים כנגד היזם – פירוט הליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים, פירוק או הקפאה המתנהלים כנגד היזם או מי מבעלי השליטה בו וכן פירוט החלטות לגבי היזם שקיבל הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כמשמעותו בסעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו–2016<sup>5</sup>;

(4) סוג העסקה המוצעת – עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תוכנית חיזוק בדרך של חיזוק ועיבוי או בדרך של הריסה ובנייה, תוך פירוט השלבים העיקריים בה;

(5) מאפייני הבינוי המוצע – לרבות מספר קומות, מספר יחידות דיור, חיבור למגרשים סמוכים, השימושים המותרים, לרבות פירוט בדבר עירוב שימושים, אם מתוכנן;

(6) פירוט הסכמתה העקרונית או התנגדותה של הוועדה המקומית או של הרשות המקומית לבינוי המוצע, אם ניתנה;

(7) עקרונות התמורה המוצעת לבעלי הדירות, כדוגמה:

(א) תוספת לשטח הדירה – תוספת מוצעת במטרים רבועים או באחוזים או במספר חדרים ויכול שיצוין טווח תמורות;

<sup>5</sup> ס"ח התשע"ו, עמ' 1234.

- (ב) הצמדות לדירה כגון: מרפסת שמש, מחסן, חניה;
- (ג) בעסקת פינוי ובינוי ובעסקה לפי תוכנית חיוק על דרך של הריסה ובנייה – פירוט קומה וכיווני אוויר של דירת התמורה וכן שכר דירה ועלות ההובלה של תכולת הדירה לדירה חליפית וממנה;
- (ד) מפרט הדירה ואפשרויות שדרוג;
- (8) הוצאות הפרויקט – פירוט העלויות וההוצאות שבהן יישא היום, כגון: עלויות ההקמה של הפרויקט, המסים הכרוכים בו, עלות שכר טרחת עורך דין הדיירים ועלות שכרם של יועצים נוספים של הדיירים;
- (9) פירוט התנאים העיקריים הנדרשים לקיום העסקה – תנאים מתלים, ופרק הזמן לקיומם, בהתאמה לסוג העסקה – כגון: התקשרות עם רוב מזערי נדרש, אישור תוכנית והגשת בקשה להיתר בנייה;
- (10) אופן מימון הפרויקט – קיומו של ליווי בנקאי או מימון בדרך אחרת;
- (11) לוח זמנים משוער לקידום הפרויקט או שלביו העיקריים;
- (12) בטוחות – פירוט הבטוחות המוצעות, אם מוצעות, לרבות בטוחה לדירת תמורה, לדמי שכירות, לבדק, למסים, לרישום, ופירוט סוג הערבות המוצעת ואמות המידה לקביעת סכומה;
- (13) עלות התחזוקה – יש להבהיר כי עלות התחזוקה צפויה לעלות בשל מאפייני הבינוי והמיתקנים הנדרשים כתוצאה מהם, כגון: מעליות, גנרטורים ומערכות כיבוי אש; יש לפרט אם היום מתחייב לשאת בעלות התחזוקה לפרק זמן מוגדר;
- (14) ארנונה – יש להבהיר כי סכום הארנונה צפוי לעלות אם לפי העסקה דירת התמורה שיקבל בעל הדירה תהיה גדולה בשטחה מהדירה הקיימת שבבעלותו;
- (15) פירוט עניין אישי בפרויקט של היום, בעל שליטה או מנהל של היום או של קרובו של כל אחד מאלה; לעניין זה –
- “עניין אישי” – בעלות בדירה בבניין, קשר עם עורך דין, דייר, מארגן או אחר המעורב בפרויקט;
- “קרוב” – בן זוג, הורה, הורה הורה, בן או בת ובני זוגם, אח או אחות וילדיהם, גיס, גיסה, דוד או דודה וילדיהם, חם, חמות, נכד או נכדה, לרבות קרוב כאמור שהוא שלוב (חורג) וכן כל אדם אחר הסמוך על שולחנו של היום, וכן שותף, מעסיק או עובד;
- (16) מועד התפוגה של ההצעה;
- (17) האפשרות לקבלת מידע נוסף באשר לעסקת ההתחדשות העירונית באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או מהמינהלת העירונית להתחדשות עירונית, אם קיימת.
- (ב) דרשו זאת 15% או שלושה, לפחות, מבעלי הדירות בבית המשותף, לא יאוחר מ־14 ימים מקבלת מסמך עיקרי ההצעה – יתרגם היום את טופס עיקרי ההצעה לערבית, רוסית או אמריקית, לפי העניין.

5. פרוטוקול הכינוס כאמור בתקנה 3, מסמך עיקרי הצעה כאמור בתקנה 4 והודעה על חתימת עסקת פינני ובינני ראשונה כאמור בסעיף ו(ג) לחוק יישלחו לבעלי הדירות באחת או שתיים מהדרכים המפורטות להלן, שבה בחר בעל הדירה לקבל הודעות מהיזום, ולפי פרטי ההתקשרות שמסר ליזום לצורך קבלת הודעות מסוג זה:

(1) דואר;

(2) דואר אלקטרוני;

(3) מסרון;

(4) אמצעי תקשורת אחר.

ח' באדר א' התשפ"ב (9 בפברואר 2022)  
(חמ 6241-3)

גדעון סער  
שר המשפטים

### תקנות לעידוד מחקר, פיתוח וחדשנות טכנולוגית בתעשייה (מתן העדפה אזורית) (תיקון), התשפ"ב-2022

בתוקף סמכותנו לפי סעיף 15(ג) לחוק לעידוד מחקר, פיתוח וחדשנות טכנולוגית בתעשייה, התשמ"ד-1984<sup>1</sup>, לאחר שהונחה לפנינו חוות דעת של מועצת הרשות הלאומית לחדשנות טכנולוגית, ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אנו מתקינים תקנות אלה:

1. בתקנות לעידוד מחקר, פיתוח וחדשנות טכנולוגית בתעשייה (מתן העדפה אזורית), התשע"ח-2018<sup>2</sup>, אחרי תקנה 3 יבוא:

4. על הטבות לפי מסלול הטבה מס' 48 של הרשות הלאומית לחדשנות טכנולוגית – קידום יזמות טכנולוגית בעיר באר שבע, תינתן העדפה אזורית לקידום היזמות הטכנולוגית בתחום עיריית באר שבע.

"מתן העדפה  
אזורית לפי מסלול  
הטבה מס' 48

ה' באדר א' התשפ"ב (6 בפברואר 2022)  
(חמ 5600-3)

אביגדור ליברמן  
שר האוצר

אורית פרקש-הכהן  
שרת החדשנות, המדע והטכנולוגיה

<sup>1</sup> ס"ח התשמ"ד, עמ' 100; התשע"ה, עמ' 256.  
<sup>2</sup> ק"ת התשע"ח, עמ' 2363; התשע"ט, עמ' 1608.

### תקנות מס הכנסה (שווי השימוש ברכב) (הוראת שעה), התשע"ו-2015 (תיקון), התשפ"ב-2022

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 2(2) ו-243 לפקודת מס הכנסה<sup>1</sup>, ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

<sup>1</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120; ס"ח התשס"ב, עמ' 166.

1. בתקנות מס הכנסה (שווי השימוש ברכב) (הוראת שעה), התשע"ו-2015, בתקנה 1 – תיקון תקנה 1
- (1) בתקנת משנה (ב), אחרי "התשע-2009" יבוא "להלן – יום התחילה האמור בתקנת משנה (ב)";
- (2) אחרי תקנת משנה (ב) יבוא:
- "(ב) בתקופה שמיום כ"ח בטבת התשפ"ב (1 בינואר 2022) עד יום י"א בטבת התשפ"ו (31 בדצמבר 2025), יקראו לגבי עובד שהועמד לרשותו רכב שנרשם לראשונה לפני יום התחילה האמור בתקנת משנה (ב), שסיווגו M1 או N1 כאמור בתקנה 271א(ד) לתקנות התעבורה ושהוא רכב משולב מנוע (hybrid), את הסכומים הנקובים בתוספת לתקנות העיקריות, בהפחתת 500 שקלים חדשים";
- (3) אחרי תקנת משנה (ג) יבוא:
- "(ג) בתקופה שמיום כ"ח בטבת התשפ"ב (1 בינואר 2022) עד יום י"א בטבת התשפ"ו (31 בדצמבר 2025), יקראו לגבי עובד שהועמד לרשותו רכב שנרשם לראשונה ביום התחילה האמור בתקנת משנה (ב) או אחריו, שסיווגו M1 או N1 כאמור בתקנה 271א(ד) לתקנות התעבורה, ושהוא רכב משולב מנוע (hybrid), את תקנה 2(א) לתקנות העיקריות, כאילו אחרי "מכפלה של 10 שקלים חדשים" בא "בהפחתת 500 שקלים חדשים";
- (4) אחרי תקנת משנה (ד) יבוא:
- "(ד) בתקופה שמיום כ"ח בטבת התשפ"ב (1 בינואר 2022) עד יום י"א בטבת התשפ"ו (31 בדצמבר 2025), יקראו לגבי עובד שהועמד לרשותו רכב שנרשם לראשונה ביום התחילה האמור בתקנת משנה (ב) או אחריו, שסיווגו M1 או N1 כאמור בתקנה 271א(ד) לתקנות התעבורה, ושהוא רכב פלאג-אין, את תקנה 2(א) לתקנות העיקריות, כאילו אחרי "מכפלה של 10 שקלים חדשים" בא "בהפחתת 1,000 שקלים חדשים.
- (2) בתקופה שמיום כ"ח בטבת התשפ"ב (1 בינואר 2022) עד יום י"א בטבת התשפ"ו (31 בדצמבר 2025), יקראו לגבי עובד שהועמד לרשותו רכב שנרשם לראשונה ביום התחילה האמור בתקנת משנה (ב) או אחריו, שסיווגו M1 או N1 כאמור בתקנה 271א(ד) לתקנות התעבורה, ושהוא רכב חשמלי, את תקנה 2(א) לתקנות העיקריות, כאילו אחרי "מכפלה של 10 שקלים חדשים" בא "בהפחתת 1,200 שקלים חדשים";
- (5) בתקנת משנה (ה), במקום "בהתאם לתקנת משנה (ד) לא יהיה זכאי להפחתה בהתאם לתקנת משנה (ג)" יבוא "לפי תקנת משנה (ד) או (ד1) או (ד2), לא יהיה זכאי להפחתה לפי תקנת משנה (ג) או (ג1). לפי העניין".
2. תחילתן של תקנות אלה ביום כ"ח בטבת התשפ"ב (1 בינואר 2022) (להלן – יום תחילה התחילה), והן יחולו על הכנסה שהופקה או נצמחה ביום התחילה או לאחרייו.

ח' באדר א' התשפ"ב (9 בפברואר 2022)  
(חמ 999-3)

אביגדור ליברמן  
שר האוצר

## תקנות הצלילה הספורטיבית (תעודות) (תיקון), התשפ"ב-2022

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 6(ב) ו-12(א) לחוק הצלילה הספורטיבית, התשל"ט-1979'  
(להלן – החוק), באישור ועדת החינוך והספורט של הכנסת ולעניין תקנה 2 –  
באישור שר האוצר לפי סעיף 39ב לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985<sup>2</sup>, אני מתקין  
תקנות אלה:

1. בתקנות הצלילה הספורטיבית (תעודות), התש"ם-1980<sup>3</sup> (להלן – התקנות העיקריות), בתקנה 62(א) –
  - (1) במקום "לתקופה של שנה" יבוא "לתקופה של שנתיים";
  - (2) במקום "לתקופה של פחות משנה" יבוא "לתקופה של פחות משנתיים".
2. בתקנה 63 לתקנות העיקריות, אחרי "לפי פרק זה" יבוא "למעט תעודת הדרכה או היתר כאמור בתקנה 62(א)".
3. בתוספת הראשונה לתקנות העיקריות –
  - (1) בחלק ב', בפרט 2, בפרט משנה (א) –
    - (א) אחרי "הדרכה" יבוא "או חידושה";
    - (ב) במקום "140" יבוא "40";
  - (2) במקום חלק ג' יבוא:

### "חלק ג': עדכון סכומים

1. סכומי האגרה הנקובים בחלקים א' ו-ב' ישתנו ב-1 ביולי של כל שנה (להלן – יום העדכון) לפי שיעור השינוי של המדד החדש לעומת המדד היסודי.
2. סכום שעודכן כאמור בפרט 1 יעוגל לשקל החדש השלם הקרוב, וסכום של מחצית השקל החדש יעוגל כלפי מעלה.
3. המנהל הכללי של משרד התרבות והספורט יפרסם בהודעה ברשומות את נוסח חלקים א' ו-ב' כפי שהשתנו לפי חלק זה.
4. בחלק זה –

"מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;  
"המדד החדש" – המדד שפורסם בחודש מאי שלפני יום העדכון;  
"המדד היסודי" – המדד שפורסם בחודש מאי שלפני יום העדכון הקודם, ולעניין יום העדכון הראשון שלאחר תחילתן של תקנות הצלילה הספורטיבית (תעודות) (תיקון), התשפ"ב-2022' – המדד שפורסם בחודש ינואר 2022".
4. הרשות תאריך בשנה אחת את תקופת התוקף של תעודת הדרכה או היתר כאמור בתקנה 62(א), שניתנו או שחודשו אחרי יום י"ז בטבת התשפ"א (1 בינואר 2021) ושהיו בתוקף עד לתחילתן של תקנות אלה.

ז' באדר א' התשפ"ב (8 בפברואר 2022)

(חמ 1128-3-2022)

חילי טרופר  
שר התרבות והספורט

<sup>1</sup> ס"ח התשל"ט, עמ' 141.  
<sup>2</sup> ס"ח התשמ"ה, עמ' 60.  
<sup>3</sup> ק"ת התש"ם, עמ' 1380.  
<sup>4</sup> ק"ת התשפ"ב, עמ' 2032.