



רשומות

# הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

6 בפברואר 2006

281

י"ח בשבט התשס"ז

עמוד

240 ..... הצעת חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007

## הצעת חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007

הגדרות

1. בחוק זה –

"בנין להשכרה" – בנין, למעט חלק מבנין, שמתקיימים בו כל אלה:

- (1) הוא מבנה של קבע;
  - (2) התכנית החלה עליו מייעדת אותו למגורים;
  - (3) יש בו לפחות שש עשרה דירות בארבע קומות לפחות, אשר השטח העיקרי הממוצע שלהן אינו עולה על 100 מ"ר;
  - (4) בנייתו הסתיימה אחרי יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006); לענין זה, יראו את המועד שבו התקבל אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, כמועד סיום הבניה;
  - (5) 70% לפחות מהדירות בו מושכרות למגורים, ובשאר הדירות לא נעשה שימוש שאינו השכרה כאמור;
- "דירה" – כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב-1992<sup>1</sup>;

"הכנסה" – כהגדרתה בפקודה, לרבות שבח כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין;

"השכרה", לענין דירה בבנין להשכרה – השכרה על פי חוזה שכירות שלפיו דמי השכירות, לרבות חלק מהם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עתיים, לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שנה, למעט השכרה כמפורט להלן:

- (1) השכרה לקרוב;
  - (2) השכרה למשרד לקליטת העליה או למי מטעמו, לצורך אכלוסם של עולים;
  - (3) השכרה למשרד הבינוי והשיכון או למי מטעמו, לצורך אכלוסם של זכאים על פי נוהלי משרד הבינוי והשיכון;
- "זכויות", בבנין להשכרה – זכות בעלות, זכות חכירה לדורות, או זכות חוזית לקבל אחת מהזכויות האמורות;

### ד ב ר י ה ס ב ר

מס – פחת מואץ ופטור ממס שבח. הטבות אלה יעודדו יומים להקים בנינים המיועדים כל כולם להשכרה למגורים, אשר ישמשו למטרה זו במשך תקופה ניכרת של 25 שנים לפחות.

סעיף 1 להגדרה "בנין להשכרה" –

מוצע להחיל את הוראות החוק המוצע על בנין הממלא אחר התנאים המפורטים בהגדרה המוצעת למונח "בנין להשכרה". בנין כאמור נדרש להיות מבנה

בללי מלאי הדירות להשכרה למגורים לתקופות ארוכות במדינת ישראל אינו עונה על הצרכים הקיימים. הגדלת מלאי הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח תהווה פתרון דיוור משמעותי לאוכלוסיות השונות.

מוצע, לשם כך, לתמרץ את המגזר הפרטי לבצע השקעות ניכרות בבניה להשכרה, בדרך של מתן הטבות

<sup>1</sup> ס"ח התשנ"ב, עמ' 102.

"זכות במקרקעין", "יום מכירה", "יום רכישה", "מכירה", "מס שבח", "מקרקעין" – כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין;

"חברה", "מדר", "מנהל", "תושב ישראל" – כהגדרתם בפקודה;

"חברה בעלת בנין להשכרה" – חברה שהיא בעלת מלוא הזכויות בבנין להשכרה, שמתקיימים בה כל אלה:

(1) היא תושבת ישראל;

(2) היא אינה חברת בית כמשמעותה בסעיף 64 לפקודה, חברה משפחתית כמשמעותה בסעיף 64א לפקודה או חברה שקופה כהגדרתה בסעיף 64א(א) לפקודה;

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965<sup>2</sup>;

"חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959<sup>3</sup>;

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963<sup>4</sup>;

"חלק השבח הריאלי מהמועד הקובע" – החלק מהשבח הריאלי שיחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמהמועד הקובע עד ליום המכירה לבין התקופה שמיום הרכישה עד ליום המכירה;

"המועד הקובע" – המאוחר מבין אלה:

(1) יום י"א בטבת התשס"ז (1 בינואר 2007);

(2) יום רכישת הזכות במקרקעין;

(3) המועד שבו התקבל היתר בניה, לפי חוק התכנון והבניה, לבניית הבנין להשכרה, ולענין בנין שהיה לראשונה בנין להשכרה לאחר שחלפו למעלה משלוש שנים ממועד קבלת ההיתר כאמור – המועד שחל שלוש שנים לפני המועד שבו הבנין היה לראשונה בנין להשכרה;

## ד ב ר י ה ס ב ר

את בעל הבנין בתפוסה מינימלית של הדירות בבנין, זאת כדי לעודד בניה והשכרה למגורים של כמות דירות משמעותית. כמו כן, מוצע להגביל את גודלן הממוצע של הדירות, כדי למנוע בניה להשכרה המתמקדת בדירות יוקרה.

### להגדרה "חברה בעלת בנין להשכרה" –

מוצע כי הטבות המס לפי החוק המוצע יחולו על חברה תושבת ישראל שהיא בעלת זכות בעלות או זכות חכירה לדורות בבנין להשכרה, ובמקרה שזכות כאמור טרם נרשמה בפנקסי המקרקעין – בעלת זכות חווית לאחת מזכויות אלה. לענין זה מוצע למעט חברת בית, חברה משפחתית או חברה שקופה שכן הכנסתן של חברות כאמור מיוחסת ליחידים המחזיקים בהן. אילו חברות אלה היו נהנות מהפחת המואץ לפי החוק המוצע היו היחידים המחזיקים בהן יכולים לקזז את ההפסד הנובע מפחת זה כנגד הכנסות אחרות שלהם ששיעור המס

של קבע אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2007 ואילך, שבו שש עשרה דירות, לפחות, המיועדות למגורים, ששטחן העיקרי הממוצע אינו עולה על 100 מ"ר. שטח עיקרי של דירה לצורך הגדרה זו הוא שטח למטרה עיקרית כמשמעותו בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992. עוד מוצע לקבוע כתנאי להיותו של בנין, בנין להשכרה, כי 70% לפחות מהדירות בו מושכרות למגורים, ולהבהיר כי בשאר הדירות לא נעשה שימוש שאינו השכרה כאמור. לענין זה מוצע להגדיר, בסעיף 1 להצעת החוק, את המונחים "דירה" ו"השכרה".

תנאים אלה באים להגביל את תחולת החוק המוצע למבנים המכילים מספר מינימלי של דירות וכן לחייב

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

<sup>3</sup> ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

<sup>4</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

"עסקה", "פנקסי המקרקעין", "רכוש משותף", "רשם" – כמשמעותם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>5</sup>;

"הפקודה" – פקודת מס הכנסה<sup>6</sup>;

"קרוב" – כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה;

"שבח ריאלי" – כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין;

"שטח עיקרי" – שטח למטרה עיקרית, כמשמעותו לפי חוק התכנון והבניה;

"תכנית" – כהגדרתה בחוק התכנון והבניה;

"השר" – שר הבינוי והשיכון.

- שליטת הקלה נוספת
2. חברה בעלת בנין להשכרה רשאית לבחור לפי הוראות חוק זה בהטבות הקבועות בו, כולן או חלקן; בחרה כאמור, לא תוכל לחזור בה מבחירתה, ולא יחולו על כל הכנסה או הוצאה הנובעת מהבנין להשכרה הוראות פרק שניו שבחלק ד' לפקודה, הוראות חלק ה' לפקודה והוראות פרק שביעיו לחוק לעידוד השקעות הון.
- פחת
3. (א) שיעור הפחת שיותר בניכוי, לפי סעיף 21 לפקודה, לחברה בעלת בנין להשכרה, בעד בנין שהיה בשנת המס בנין להשכרה, יהיה 20%, ובלבד שהבנין יהיה בנין להשכרה, בידי אותה חברה, במשך תקופה כוללת של 10 שנים רצופות לפחות; החלה התקופה האמורה במהלך שנת המס, תהא החברה בעלת הבנין להשכרה זכאית באותה שנת מס לחלק יחסי מהפחת כאמור.

## ד ב ר י ה ס ב ר

מבנה כאמור עלולים להתנגש עם תנאי החוק המוצע בדבר משך החזקת הבנין, כבנין להשכרה, בידי אותה חברה, כתנאי לקבלת ההטבות הקבועות בו.

– הוראות פרק שביעיו לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, הקובעות גם הן שיעור מס מופחת ושיעורי פחת מיוחדים, לבנין להשכרה כהגדרתו באותו חוק.

**סעיף 3** מוצע לקבוע כי שיעור הפחת שיותר לחברה בעלת בנין להשכרה, בעד הבנין להשכרה,

יהיה 20%, או שיעור נמוך יותר אם בחרה בכך החברה; בחירה כאמור היא חד-פעמית ולא ניתן לחזור ממנה. שיעור פחת זה מותנה בהשכרת 70% לפחות מהדירות בבנין, בידי החברה, במשך 10 שנים רצופות לפחות, כמו גם בהתקיימות שאר התנאים הקבועים בהגדרה "בנין להשכרה" במהלך תקופה זו. הפרת תנאי כאמור תביא להוספת הפרש שבין הפחת שנוכה לפי הסעיף המוצע לבין הפחת שהיה ניתן לניכוי שלא על פי הסעיף המוצע, להכנסתה של החברה בעלת הבנין להשכרה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית. פחת שנוכה כאמור ואשר גרם להפסד בידי החברה בעלת הבנין להשכרה יראהו כהפסד עסקי בידיה, לפי סעיף 28(א) לפקודת מס הכנסה, או כהפסד מהשכרת בנין, לפי סעיף 28(ח) לפקודת מס הכנסה, לפי בחירת החברה.

החל עליהן הוא שיעור המס השולי (הגבוה משיעור המס המוטל על הכנסת חברה). כך היו היחידים נהנים ממגן מס גבוה יותר ממגן המס שניתן לחברות אחרות. מוצע למנוע מצב זה בדרך של החרגת החברות האמורות מתחולת החוק.

**סעיף 2** נוסף על הטבות המס לפי החוק המוצע קיימות הטבות מס שונות אשר היו עשויות לחול על הכנסה או הוצאה הנובעת מבנין להשכרה. כדי למנוע כפל הטבות או אי-בהירות באשר ליחס בין מסלולי ההטבות השונים, מוצע לקבוע כי במקרה שבו בחרה חברה בעלת בנין להשכרה בהטבה לפי החוק המוצע, לא יחולו על כל הכנסה או הוצאה הנובעת מהבנין להשכרה הוראות אלה:

– הוראות פרק שניו שבחלק ד' לפקודת מס הכנסה שענינן קרן השקעות במקרקעין. קרן כאמור יכולה לבצע חלוקת דייוידנד גם מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת (סעיף 64א(ב) לפקודת מס הכנסה). ועל כן אין לתת לקרן כאמור גם הטבה של פחת מואץ לפי החוק המוצע, שמשמעותה הגדלת סכום הוצאות הפחת;

– חלק ה' לפקודת מס הכנסה, שענינו, בין השאר, הטבות מס לשינויי מבנה הנעשים במסגרת חברה. שינויי

<sup>5</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

<sup>6</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), רשאית חברה בעלת בנין להשכרה לבחור בשיעור פחת נמוך יותר מהשיעור הנקוב בסעיף קטן (א), בדוח שהיא מגישה לפי סעיף 131 לפקודה בשנה הראשונה שבה הבנין היה להשכרה; בחרה החברה כאמור, לא תוכל לחזור בה מבחירתה.

(ג) הפסד שנוצר בשל פחת לפי סעיף זה, יראהו כהפסד לפי סעיף 28(א) או (ח) לפקודה, לפי בחירת החברה בעלת הבנין להשכרה.

(ד) הותר לחברה בעלת בנין להשכרה פחת לפי הוראות סעיף קטן (א) או (ב), והבנין לא היה בנין להשכרה, בידי אותה חברה, במשך 10 שנים רצופות לפחות, ייוסף להכנסתה של החברה בשנה הראשונה שבה חדל הבנין להיות בנין להשכרה (בסעיף קטן זה – שנת ההפרה), ההפרש שבין הפחת שנוכה לפי סעיף קטן (א) או (ב), לפי הענין, לבין הפחת שהיה ניתן לניכוי אילולא בחרה החברה בהטבה לפי סעיף זה, כשהוא מוכפל במדד שפורסם לאחרונה לפני תום שנת ההפרה ומחולק במדד שפורסם לאחרונה לפני תום השנה שבה נוכה הפחת, בתוספת ריבית בשיעור של 4% לשנה.

4. (א) במכירת זכות במקרקעין, במקרקעין שהם בנין להשכרה, תהא החברה בעלת הבנין להשכרה פטורה ממס השבח החל על חלק השבח הריאלי מהמועד הקובע, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) זכויותיה של החברה נמכרו במלואן;

(2) הבנין להשכרה נמכר בשלמותו;

(3) המכירה אינה לקרוב;

(4) הבנין היה בנין להשכרה, בידי החברה המוכרת, במשך עשר שנים רצופות לפחות;

## ד ב ר י ה ס ב ר

להמשיך ולהשכיר את הבנין להשכרה למשך תקופה נוספת, כך שתקופת ההשכרה הכוללת בידיה ובידי החברה המוכרת תהיה 25 שנים רצופות. תנאי זה נועד להבטיח כי הבנין ישמש תקופה ארוכה ומשמעותית כבנין להשכרה.

עוד מוצע כי לצורך מתן הפטור ממס שבח תוכר גם התקופה שבה עסקה החברה בעלת הבנין להשכרה בבניית הבנין ובאכלוסו, ובלבד שתקופה זו לא תעלה על שלוש שנים. לפיכך מוצע, בסעיף 1 להצעת החוק, כי "המועד הקובע" לצורך חישוב חלק השבח הריאלי הפטור ממס יהיה מועד קבלת היתר הבניה, ולגבי בנין שהפך לבנין להשכרה לאחר שחלפו למעלה משלוש שנים ממועד קבלת ההיתר יהיה המועד הקובע – המועד שקדם בשלוש שנים למועד שבו הפך הבנין לבנין להשכרה. ואולם אם מועד הרכישה היה מאוחר מהמועד האמור, למשל במקרה שבו נרכש בנין שכבר היה בנין להשכרה, יהיה מועד הרכישה המועד הקובע. יחד עם זאת מוצע כי בכל מקרה המועד הקובע לא יהיה מוקדם מתחילת שנת 2007, שהיא השנה הראשונה לתחולתו של החוק המוצע.

**סעיף 4** מוצע ליתן לחברה בעלת בנין להשכרה פטור ממס שבח על חלק השבח הריאלי שנצבר מהמועד הקובע, בהתקיים התנאים האלה:

– זכויותיה של החברה בעלת הבנין להשכרה נמכרו במלואן – כך, אם למשל החברה היא בעלת זכויות הבעלות בבנין, מכירת זכויות חכירה בלבד, שהן זכויות פחותות מזכות הבעלות, לא תזכה אותה בפטור כאמור;

– הבנין להשכרה נמכר בשלמותו – בכך מבוקש להבטיח כי הבנין ימשיך ויושכר כחטיבה אחת למשך תקופת ההשכרה הכוללת הנדרשת;

– המכירה אינה לקרוב – בכך מבוקש להבטיח כי המכירה אינה מושפעת מקיום יחסים מיוחדים בין הצדדים ולמנוע עסקאות שמטרתן העיקרית היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה;

– הבנין היה בנין להשכרה, בידי החברה המוכרת, במשך 10 שנים רצופות לפחות;

– הרוכשת היא חברה תושבת ישראל שאינה חברת בית, חברה משפחתית או חברה שקופה, שהתחייבה

(5) הרוכשת היא חברה שמתקיימים בה התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2) להגדרה "חברה בעלת בנין להשכרה", והיא התחייבה שהבנין ימשיך ויהיה בנין להשכרה, בידיה, למשך תקופה נוספת (בסעיף זה – התקופה הנוספת), כך שהתקופה הכוללת שבה הבנין יהיה בנין להשכרה בידי החברה המוכרת ובידיה, תהא 25 שנים רצופות.

(ב) (1) ניתן פטור לפי הוראות סעיף קטן (א) לחברה המוכרת, והבנין לא היה בנין להשכרה בידי החברה הרוכשת במשך כל התקופה הנוספת, תהא החברה הרוכשת חייבת בתשלום המס שהיתה חייבת בו החברה המוכרת אילו לא הופטרה ממנו לפי סעיף קטן (א), בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בשיעור של 4% מתום שנת המס שבה ניתן הפטור; ואולם בשל כל שנה שבה הבנין היה בנין להשכרה בידי החברה הרוכשת, יופחת המס בסכום המתקבל מהכפלתו בשיעור תקופת ההשכרה בפועל; לענין זה, "שיעור תקופת ההשכרה בפועל" – היחס שבין התקופה שבה הבנין היה בנין להשכרה, בידי החברה הרוכשת, לבין התקופה הנוספת, או שיעור של 10%, לפי הגבוה מביניהם.

(2) הודעה על חיוב במס לפי פסקה (1) יראוה כהודעת שומה כמשמעותה בסעיף 86 לחוק מיסוי מקרקעין, ויחולו על החיוב הוראות הפרק השמיני לחוק האמור ופקודת המסים (גביה).<sup>7</sup>

(ג) המנהל יתנה את מתן הפטור לפי הוראות סעיף קטן (א) במתן ערובות מאת החברה הרוכשת לתשלום המס שהופטרה ממנו החברה המוכרת והפרשי הצמדה והריבית, כאמור בסעיף קטן (ב).

5. **דרישת אישורים והודעות**  
 המנהל רשאי להתנות את מתן ההטבות המפורטות בסעיפים 3 ו- בהמצאת אישור מאת רואה חשבון לכך שנתקיימו התנאים הקבועים בהם, וכן רשאי הוא לקבוע את אופן מתן ההודעה על בחירה בהטבות לפי הסעיפים האמורים, את המועדים למתן הודעה כאמור ואת כללי הדיווח המהווים תנאי למתן ההטבות.

6. **רישום הערה או מסירת הודעה כתנאי להטבות**  
 (א) היו זכויותיה של חברה בעלת בנין להשכרה, בבנין להשכרה, רשומות בפנקסי המקרקעין, יחולו הוראות אלה:

## ד ב ר י ה ס ב ר

**סעיף 5** מוצע לקבוע כי מנהל רשות המסים יהיה רשאי להתנות את מתן ההטבות ביחס לפחת ולפטור ממס השבח, לפי החוק המוצע, בהמצאת אישור רואה חשבון לכך שהתקיימו התנאים הקבועים בחוק המוצע למתן ההטבות. עוד מוצע להסמיכו לקבוע את אופן מתן ההודעה על בחירה בהטבה לפי החוק המוצע, את המועדים למתן הודעה כאמור ואת כללי הדיווח המהווים תנאי למתן ההטבות.

**סעיף 6** לאור היקף ההטבות הניתנות מכוח החוק המוצע, קיימת חשיבות לבדיקה של התקיימות תנאי החוק למתן ההטבות ולמניעת ביצוע עסקאות בבנין להשכרה או בדירותיו, אשר אינן תואמות את מגבלות החוק המוצע. כאמצעי להבטחת מטרת אלה, מוצע להתנות את מתן ההטבות על פי החוק המוצע ברישום הערה בפנקסי המקרקעין (לגבי הבנין ודירותיו) בדבר

במקרה שבו הבנין לא היה בנין להשכרה, בידי החברה הרוכשת, במשך כל התקופה הנוספת שלה התחייבה (כלומר עד תום 25 שנות השכרה), למשל אם השכירה בתקופה זו פחות מ-70% מהדירות בבנין, היא תהא חייבת בתשלום מס השבח שממנו הופטרה החברה המוכרת, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית. מתשלום זה יופחת סכום שייקבע לפי חלקן היחסי של השנים שבהן השכירה החברה את הדירות בבנין כנדרש לכלל התקופה הנוספת שלה התחייבה, ובלבד שסכום זה לא יפחת מ-10% מהמס לכל שנה שבה התקיימו בבנין כל התנאים הנקובים בהגדרה "בנין להשכרה". כן מוצע להתנות את הטבת המס לפי הסעיף המוצע במתן ערובה מאת החברה הרוכשת להבטחת התשלום כאמור, כפי שיקבע מנהל רשות המסים.

<sup>7</sup> חוקי א"י, כרך ב', עמ' (ע) 1374, (א) 1399.

(1) החברה לא תהא זכאית להטבות לפי חוק זה אלא אם כן נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין, לבקשת החברה ובאישור השר או מי שהוא הסמיכו לכך, לגבי הבנין כולו או לגבי כל דירה בו, לפי הענין, בדבר היותו של הבנין, בנין להשכרה;

(2) נרשמה הערה כאמור בפסקה (1), לא תירשם בפנקסי המקרקעין עסקה בזכויות החברה בבנין להשכרה, אלא אם כן הומצא לרשם אישור לביצוע העסקה מאת השר או מי שהוא הסמיכו לכך.

(ב) לא היו זכויותיה של חברה בעלת בנין להשכרה, בבנין להשכרה, רשומות בפנקסי המקרקעין, והבנין בנוי על מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל<sup>8</sup>, יחולו הוראות אלה:

(1) החברה לא תהא זכאית להטבות לפי חוק זה אלא אם כן מסרה למינהל מקרקעי ישראל הודעה, באישור השר או מי שהוא הסמיכו לכך, בדבר היותו של הבנין, בנין להשכרה;

(2) נמסרה הודעה כאמור בפסקה (1), לא יאשר מינהל מקרקעי ישראל את העברת זכויותיה של החברה בבנין להשכרה, כולן או חלקן, אלא אם כן הומצא לו אישור לביצוע ההעברה מאת השר או מי שהוא הסמיכו לכך, ולא יאשר רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין אלא אם כן תירשם הערה כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) ביטול או שינוי של הערה כאמור בסעיף קטן (א) או של הודעה כאמור בסעיף קטן (ב), לא ייעשה אלא באישור השר או מי שהוא הסמיכו לכך.

7. בלי לגרוע מהוראות כל דין, חברה בעלת בנין להשכרה אחראית לניהולו ולאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף של הבנין להשכרה; אין להתנות על הוראת סעיף זה, אלא לטובת שוכר דירה בבנין להשכרה.

8. (א) השר ממונה על ביצוע הוראות חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין ביצוע ותקנות הנוגע לביצועו.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) –

(1) שר האוצר ממונה על ביצוע הוראות סעיפים 2 עד 5 והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועם;

## ד ב ר י ה ס ב ר

או מי שהוא הסמיכו לכך. ההגבלה חלה על ביצוע עסקאות בדירה מסוימת, כמו גם בבנין כולו, וכן על ביצוע עסקאות בזכויות הפחותות ממלוא זכויותיה של החברה, כדוגמת העברת זכות שכירות. הגבלה זו תאפשר גם היא למשרד הבינוי והשיכון לפקח אחר קיום הוראות החוק המוצע.

**סעיף 7** כדי להבטיח רמה נאותה של תחזוקה של הרכוש המשותף בבנין להשכרה, מוצע לקבוע במפורש כי חברה בעלת בנין להשכרה אחראית לניהול ולאחזקה התקינה של הרכוש המשותף בבנין להשכרה וכי ניתן בחוזה לסטות מהוראה זו רק לטובת השוכר.

היות הבנין, בנין להשכרה, או במתן הודעה על כך למינהל מקרקעי ישראל, במקרה שבו זכויות החברה בעלת הבנין להשכרה אינן רשומות בפנקסי המקרקעין. לצורך רישום הערה או מתן הודעה כאמור מוצע לדרוש את אישור שר הבינוי והשיכון או מי שהוא הסמיך לכך. התניה זו תאפשר למשרד הבינוי והשיכון לפקח אחר קיום הוראות החוק המוצע.

כן מוצע שלא לאפשר רישום עסקה בפנקסי המקרקעין או העברה ברישומי מינהל מקרקעי ישראל, של זכויות חברה בעלת בנין להשכרה, בבנין להשכרה או בדירה מדירותיו, אלא באישור מאת שר הבינוי והשיכון

<sup>8</sup> ס"ח התש"ך, עמ' 56.

(2) שר המשפטים רשאי להתקין תקנות לענין אגרות בשל רישום הערות בפנקסי המקרקעין לפי סעיף 6, שינויין וביטולן.

### ד ב ר י ה ס ב ר

כן מובהר, כי אין כוונת הסעיף למנוע, כי ייקבעו בחוזה דמי אחזקה שייגבו מן השוכרים.

מובהר, כי אין כוונת הסעיף להטיל אחריות על החברה לביצוע הניהול בעצמה דווקא, והיא רשאית, למשל, להעסיק חברת ניהול שתעשה זאת מטעמה. כמו