

זכויות קונה להבטחת תשלומים ששולמו למוכר בגין רכישת דירה חדשה*

1. רקע

- א. בעלון זה אנו מבקשים להביא לידיעתך את זכויותיך להבטחת הכספים המשולמים על ידך למוכר בעבור הדירה החדשה ("יד ראשונה") אותה הנך רוכש, ואת עיקרי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).
- ב. הגדרת "דירה" הנה רחבה, וכוללת חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר. "מוכר" מוגדר כמי 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.
- ג. לידיעתך - על המוכר חלה חובה להודיע לך בכתב במועד חתימת חוזה המכר, על זכויותיך לפי החוק הנ"ל להבטחת הכספים אותם הנך משלם בעבור הדירה, ועל הדרכים שנקבעו לכך לעניין זה.

2. הבטחת כספי הקונה

- א. בטוחות אפשריות לקונה
- מוכר של דירה חדשה אינו רשאי לקבל ממך, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם נתן לך כקונה, אחת (או יותר) מהבטוחות הבאות, (וזאת אף אם נקבע אחרת בחוזה המכר):
- (1) ערבות בנקאית - ערבות להבטחת החזרתם של כל הכספים שהנך משלם על חשבון מחיר הדירה, במקרה שהמוכר לא יוכל להעביר לך בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, בשל אחת או יותר מהסיבות המנויות בחוק (כגון עקב צו עיקול על הדירה, צו פירוק שניתן נגד המוכר וכיו"ב).
 - (2) פוליסת ביטוח - המוכר ביטח את עצמו אצל מבטח שאישר המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור לעיל, ציין אותך כמוטב על פי פוליסת הביטוח, ודמי הביטוח שולמו מראש.
 - (3) משכנתה ראשונה לקונה - המוכר שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובתך או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה 2 א (1) לעיל.
 - (4) הערת אזהרה - רישום לגבי הדירה/הקרקע עליה היא נבנית, הערת אזהרה לטובתך על מכירת הדירה, ובלבד שלא נרשמה לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה.
 - (5) העברת הדירה על שם הקונה - המוכר העביר על שמך את הבעלות או זכות אחרת בדירה/הקרקע עליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה/הקרקע עליה היא נבנית נקיה מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- ב. תשלום בהתאם להתקדמות קצב הבנייה
- אם כספך לא הובטח באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור לעיל, כדי לשמור על זכויותיך, עליך לשלם למוכר לפי התקדמות קצב הבנייה כמפורט בטבלאות שלהלן, ובהתאם למקרה הרלוונטי לגביך.
- במקרה זה - אף אם נקבע אחרת בחוזה המכר - על המוכר נאסר לקבל ממך תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה בשיעורים העולים על האמור בטבלאות שלהלן:

טבלה זו מתייחסת לפרויקט בנייה שחוזי המכר לגבי כל הדירות הכלולות בו נחתמו אחרי **16.5.2019** - בבנייה חדשה:

שלב הבנייה	חלק הבניין שלגביו נדרש שיתקיים שלב הבנייה	השיעור באחוזים ממחיר הדירה
עם גמר יציקת רצפת מפלס תחתון	כלל הבניין	31%
עם גמר עבודת שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי	כלל הקומה שבה הדירה והקומות שמתחתיה	25%
עם גמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי	כלל הבניין	5%
עם גמר חיפוי חוץ	כלל הבניין	6%
עם גמר טיח וריצוף	הדירה	10%
עם גמר חיפוי פנימי, הרכבת חלונות ומעקות, דלתות כניסה, ודלתות אש	הדירה	13%
עם גמר מערכות משותפות, לרבות מעליות וכיבוי אש, ופיתוח חצר ושטחים משותפים כנדרש לקבלת אישור אכלוס	כלל הבניין	5%
עם קבלת אישור אכלוס ומסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר	הדירה	5%
סך הכול		100%

טבלה זו מתייחסת לפרויקט בנייה שחוזי המכר לגבי כל הדירות הכלולות בו נחתמו אחרי 16.5.2019 - בתוספת דירות חדשות במסגרת חיזוק בניין מפני רעידות אדמה, לרבות בהתאם לתכנית החיזוק:

שלב הבנייה	חלק הבניין שלגביו נדרש שיתקיים שלב הבנייה	השיעור באחוזים ממחיר הדירה
עם גמר עבודות חיזוק, ובכלל זה הוספת מרחבים מוגנים דירתיים, לרבות ביסוס, חפירה ודיפון למיתקן חניה	קומה ראשונה של הבניין הקיים	13%
עם גמר עבודות חיזוק, ובכלל זה תקרה עליונה והוספת מרחבים מוגנים דירתיים	כלל הבניין הקיים	13%
עם גמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי	כלל הקומות החדשות בבניין	20%
עם גמר חיפוי חוץ	כלל הבניין	6%
עם גמר טיח וריצוף	הדירה	22%
עם גמר חיפוי פנימי, הרכבת חלונות ומעקות, דלתות כניסה ודלתות אש	הדירה	10%
עם גמר מערכות משותפות, לרבות מעליות וכיבוי אש, ופיתוח חצר ושטחים משותפים, כנדרש לקבלת אישור אכלוס	כלל הבניין	10%
עם קבלת אישור אכלוס ומסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר	הדירה	6%
סך הכל		100%

* לעניין זה, עסקה לפי תוכנית החיזוק ועסקת פינוי ובינוי כהגדרתן בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז - 2017, לא ייחשבו כחוזי מכר.

טבלה זו מתייחסת לפרויקט בנייה שחוזי המכר לגבי לפחות אחת מהדירות הכלולות בו נחתמו לפני 16.5.2019 - בבנייה חדשה:

שלבי בנייה	השיעור באחוזים ממחיר הדירה **
עם גמר התקרה של קומת העמודים (או גמר הרצפה של הקומה הראשונה במבנה שלא על קומת עמודים)	40%
עם גמר שלד הקומה שבה נבנית הדירה	20% נוספים
עם גמר טיח פנים או תחליף לטיח	15% נוספים
עם גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ של הדירה	15% נוספים
עם מסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר	10% נוספים

** שיעורי התשלומים שנקבעו לעיל הם באחוזים ממחיר הדירה ולפי שלבי הבנייה שבוצעו בדירה או בבניין שבו היא נבנית.

- ג. החלפת ערובה - מוכר אשר הבטיח את כספיו במתן של ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה הנ"ל (למשל רישום של הערת אזהרה לטובתך בהתאם לאמור לעיל), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה לך החזקה בה (והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה).
 - ד. הבטחת כספי קונה בדירה על "קרקע מינהל" - אם הקרקע שעליה הדירה הנמכרת הנה ממקרקעי ישראל ("קרקע מינהל"), על המוכר להבטיח את כספיו עד לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה: הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר, נמסרה לך החזקה בדירה ונחתם חוזה חכירה בינך לבין רשות מקרקעי ישראל.
 - ה. תשלום הוצאות על ידי המוכר - כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספיו לפי החוק הנ"ל יחולו על המוכר, אלא אם על פי חוזה המכר, על המוכר לשלם עבורך, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי העניין, הוציא קבלה על שמך.
 - ו. הפרשי הצמדה על ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח - אם כספיו הובטחו במתן של ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, חלה חובה להצמידם בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה.
- אם לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה, חלה חובה לבצע ההצמדה למדד תשומות הבנייה.

3. תשלום באמצעות שוברי תשלום בלבד

- א. מוכר אשר מקבל ליווי פיננסי מבנק למימון פרויקט הבניה, רשאי לקבל ממך כקונה תשלומים עבור הדירה שהנך רוכש אך ורק באמצעות שוברי תשלום.
- ב. לידעתך - הסכם הליווי של פרויקט הבניה בין הבנק המלווה לבין המוכר כולל את חובתם לפעול לפי "הסדר השוברים" בלבד.
- ג. פנקס השוברים עבור כל דירה יונפק על ידי הבנק המלווה את הפרויקט, ויימסר לך על ידי המוכר.
- ג. פנקס השוברים צריך לכלול את הפרטים שלהלן, ואותם בלבד (ככל שהם ידועים לבנק המלווה במועד הפקת השובר):
 - (1) מספר מזהה חד ערכי של הפנקס והשובר.
 - (2) שם המוכר/הקבלן ומספר מזהה חד ערכי של המוכר/הקבלן.
 - (3) שם הפרויקט ומספר חד ערכי של הפרויקט.
 - (4) זיהוי חד ערכי של הדירה הנמכרת.
 - (5) מספר גוש וחלקה של הדירה הנמכרת.

(6) מיקומו הגיאוגרפי של הפרויקט.

(7) מספר ח-ן הפרויקט.

(8) מספר הטלפון של הגורם בבנק המלווה עמו הנך רשאי ליצור קשר על מנת לוודא את התאמת פרטי השובר לרישום בבנק המלווה.

(9) כיתוב המבהיר כי עם תשלום השובר המקורי קמה לך זכות לקבל מהבנק המלווה ערבות בגין סכום הכסף ששולב באמצעות שובר התשלום.

(10) כיתוב המפנה תשומת לבך לרצף מספרי השוברים.

(11) כיתוב המבהיר כי לא ניתן לשנות פרט כלשהו המוטבע על השובר.

(12) כיתוב המבהיר כי אין בתשלום השובר ובהוצאת ערבות בנקאית בעקבותיו, כשלעצמם כדי ליצור לך מעבר לזכויותיך על פי דין לרבות לעניין מכתב החרגה בגין שעבוד המקרקעין לבנק המלווה בנסיבות בהן אין הבנק מחויב לעשות כן.

(13) שמך, מספר זהותך והסכום לתשלום עשויים להיות ממולאים מראש על ידי הבנק המלווה או להיות ריקים ויהיה עליך להשליםם.

ד. עליך לשלם את מלוא התשלומים עבור הדירה אך ורק באמצעות שוברי התשלום, לחשבון הפרויקט בלבד. על הבנק המלווה להפקיד התשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר בנק/תאגיד אחר שנתן לך הלוואה לרכישת הדירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד.

ה. תשלום באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק המלווה להמציא לך ערבות בנקאית על הסכום ששולם בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום.

על הבנק המלווה להמציא הערבות הבנקאית כאמור, או לוודא כי ניתנה לך בטוחה אחרת כאמור בסעיף 2 לעיל, בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום.

ו. הנך רשאי ואף מומלץ כי תפנה לבנק המלווה את הפרויקט בו הנך רוכש דירה, ותבקש את אישורו לכך שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט תואמים את הפרטים הרשומים בידי הבנק המלווה של הפרויקט.

באפשרותך לקבל המידע הנ"ל בכל אחד מהאמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל ח-ן הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני (עליו להופיע בשובר התשלום) או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק (ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר).

ז. מוכר אשר אינו מקבל ליווי פיננסי מבנק למימון פרויקט הבניה, נדרש להודיע לך על כך בכתב עד למועד חתימת חוזה המכר.

4. ממונה לפניות הציבור

א. שר הבינוי והשיכון מינה ממונה אשר מנהל רישום לגבי הדירות עליהן חל החוק.

הרישום יכלול את שמות הקונה והמוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לך.

ב. לממונה הוקנו בין היתר סמכויות לניהול רישום דירות הנמכרות על ידי מוכר, בירור פניות ציבור וכן סמכויות פיקוח ועונשין.

ג. מוכר הדירה מחויב למסור לממונה סמוך לחתימת חוזה המכר הפרטים האמורים בס"ק א לעיל לגבי הדירה הנמכרת.

ד. תפקיד הממונה הנו בין היתר לברר פניות של הציבור לרבות הפרות חוק שבוצעו על ידי מוכר הדירה.

ה. אם לדעתך המוכר או גורם אחר כלשהו הפר את הוראות החוק, או שברצונך לברר פרטים כלשהם לגבי הנושאים המצוינים לעיל - באפשרותך לפנות לממונה לבירור.

אישור לקוח

הריני מאשר קבלת העתק מעלון זה ומאשר כי הודעתם לי על זכויותי להבטחת הכספים המשולמים למוכר בעבור הדירה.

חתימת הלקוח חתימת הלקוח

* בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) והתקנות שהוצאו על פיו.

תחולת התיקון לחוק מיום 6.10.08 והוא יחול על חוזי מכר שנכרתו החל ממועד זה.

"הסדר שוברי התשלום" יחול על הסכמי ליווי וחוזי מכר שנכרתו במסגרת פרויקט בנייה (ליווי פיננסי סגור) החל מהמועד הנ"ל.

הנוסח המחייב הוא זה הקבוע בד"ן.