

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), התשפ"א-2021

בתוקף סמכותי לפי סעיף 6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974¹ (להלן – החוק), אני מתקין תקנות אלה:

1. הגדרות
בתקנות אלה –
"אישור אכלוס" – אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל מים וטלפון), התשמ"א-1981².
"תעודת גמר" – תעודת גמר כמשמעותה בחלק ט' לתקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה), התשע"ו-2016³.
2. השלמת בניית דירה
דירה שהוכח כי מתקיימים לגביה כל אלה, תחשב דירה שבנייתה הושלמה לענין סעיפים 2א ו-2ב(א)(1) לחוק:
(1) הרשות המקומית הנפיקה לגבי דירה או לגבי בניין שהדירה היא חלק ממנו והדירה לא הוחרגה מההנפקה לבניין, אחד או יותר מאלה:
(א) תעודת גמר;
(ב) אישור אכלוס;
(2) המוכר חיבר את הדירה לתשתית חשמל קבועה או זמנית ואישור על כך התקבל מחברת החשמל או הרשות המקומית שבתחומה נמצאת הדירה;
(3) המוכר חיבר את הדירה לתשתית מים קבועה או זמנית ואישור על כך התקבל מתאגיד המים העירוני או הרשות המקומית שבתחומם נמצאת הדירה.
3. אופן מסירת החזקה בדירה
המוכר ימסור את החזקה בדירה כאשר המוכר והקונה או נציגיהם נמצאים יחדיו בדירה, אלא אם נקבע אחרת בחוזה ביניהם.
4. ביטול תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976⁴ – בטלות (להלן- התקנות המתבטלות).
5. תחילה ותחולה
תחילתן של תקנות אלה 30 ימים מיום פרסומן (להלן- יום התחילה), והן יחולו לגבי פרויקט בניה שחוזי המכר לגבי כל הדירות הכלולות בו נכרתו ממועד התחילה ואילך.
6. הוראת מעבר
דירה שחוזה המכר לגביה נכרת ערב תחילתן של תקנות אלה וטרם הושלמה בנייתה או נמסרה החזקה בה לפי תקנות אלה יחולו עליה התקנות המתבטלות.

יעקב ליצמן

שר הבינוי והשיכון

_____ התשפ"א (_____ 2021)

(חמ 6184-3)

1 ק"ת התשל"ז, עמ' 414.

2 ק"ת התשמ"א, עמ' 1042.

3 ק"ת התשע"ו, עמ' 1512.

4 ק"ת התשל"ז, עמ' 414.

דברי הסבר

חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן – חוק המכר) כולל תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), תשל"ז-1976 הקובעות כי "אישור מאת מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, בדבר השלמת בנייתה של דירה, לפי המפרט שבהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, אשר המוכר המציא לקונה, ישמש הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה לענין סעיפים 2א ו-2ב(1) לחוק". אולם, תקנה זו אינה קובעת מה נדרש המהנדס לבדוק כתנאי למתן האישור, אלא מהווה אמירה כללית, אשר יישומה, בשלב השלמת הבנייה ומסירת הדירה לרוכש, מוטל בספק והדבר מביא לאי וודאות. כמו כן, התקנות אינן עוסקות במעמד מסירת הדירה.

במצב הנתון בו הגדרת השלמה ומסירת דירה אינה מוסדרת, נוצרים לעיתים קונפליקטים בין המוכרים לקונים המביאים לסכסוכים משפטיים. התקנות עתידות לעשות סדר בתאריך השלמת הדירה ומסירתה ולהביא לוודאות בין הצדדים לעסקה כמו גם לבנקים וחברות הביטוח אשר מספקים לרוכשים ערבויות ופוליסות חוק מכר ומבקשים לבצע החלפת בטוחה בהתאם לסעיף 2א לחוק המכר.

השפעת הפעולות בדמות השלמה ומסירה של דירה אמנם זניחה מבחינת עלויות למשק, אך לאור העובדה שפעולות אלו מהותיות בתהליך המכר ובשל העובדה שעשרות אלפי דירות חדשות נמסרות מדי שנה, מצא משרד הבינוי והשיכון לנכון לקבוע תקנות כאמור.

התקנות יוצרות נורמה ברורה ופשוטה המאפשרות, בין היתר, השלמת תשלום עבור מוכרי הדירות בגין השלמת הבנייה וצמצום אי הסכמות בין הצדדים סביב תאריך מסירת הדירה. בנוסף, מסירת הדירה תתבצע על בסיס סטנדרט המבטיח הגנה על כספי רוכשי הדירות.

תקנה 1 – מגדירה "אישור אכלוס" ו-"תעודת גמר".

תקנה 2 - מגדירה את אירוע השלמת הבניה על ידי קביעת תנאים מצטברים.

תקנה 3 – קובעת את אופן מסירת הדירה.

תקנה 4 – מבטלת את התקנות הקודמות בנושא.

תקנה 5 - קובעת כי התיקון המוצע יכנס לתוקף בתום 30 ימים מיום פרסום תקנות אלה.

תקנה 6 – קובעת הוראת מעבר.