מספר פנימי: 2169124

הכנסת העשרים וארבע

**יוזם:**  **חבר הכנסת** **אלכס קושניר**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
מצטרפים: חברי הכנסת יבגני סובה  
 יוסף שיין  
 לימור מגן תלם

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

פ/3132/24

הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון – הצמדת מחיר הדירה למדד), התשפ"ב–2022

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| הוספת סעיף 6ד | 1. | בחוק המכר (דירות), התשל"ג–1973[[1]](#footnote-2), אחרי סעיף 6ג יבוא: | | | | | |
|  |  | "הצמדת מחיר הדירה למדד | | | 6ד. | (א) לא יתנה מוכר את חתימת חוזה המכר למכירת דירה בהצמדת התשלומים בעד הדירה, כולם או חלקם, למדד; ואולם, מוכר רשאי להצמיד למדד תשלומים כאמור בעד הדירה, ובלבד שהסכום שיוצמד לא יעלה על מכפלת שטח הדירה במטרים רבועים הנקוב בחוזה המכר ב-5,500 (בסעיף זה - עלות הבניה); בסעיף קטן זה, "מדד" – מדד תשומות הבנייה או מדד המחירים לצרכן שפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. | |
|  |  |  |  |  |  | (ב) לעניין הצמדה כאמור בסעיף קטן (א), כל תשלום ששילם הקונה למוכר עבור דירה, יתחלק באופן יחסי בין עלות הבניה לבין עלות הדירה הכוללת כפי שהוסכמה בחוזה המכר. | |
|  |  |  |  |  |  | (ג) על אף האמור בסעיף (א), מוכר לא יצמיד את יתרת התשלום עבור דירה כאמור באותו סעיף קטן, אם התקיים אחד מאלה: | |
|  |  |  |  |  |  |  | (1) הדירה בשלב בנייה שבו היא ראויה למגורים, בהתאם להוראות שיקבע השר בתקנות; |
|  |  |  |  |  |  |  | (2) חלף המועד למסירת הדירה לקונה כפי שנקבע בחוזה המכר." |

דברי הסבר

הצמדת מחיר דירה למדד תשומות הבניה מביאה בכל שנה לעלייה משמעותית במחיר הדירה מעת חתימת החוזה ועד לקבלת הדירה ותשלום מלוא מחירה בפועל. הצמדה זו יכולה להביא להתייקרות מחיר הדירה בלמעלה מחמישה-עשר אחוז. בחודש נובמבר 2021 עלה מדד תשומות הבניה בחצי אחוז, והשלים עליה של 5.3% רק בשנת 2021.

מדד תשומות הבניה משפיע על הוצאות הקבלנים ביחס לעלות הבניה בלבד ואין לו שום השפעה על רכיב הקרקע והרווח שמהווים את רוב מחיר הדירה. ממילא, אין שום הצדקה להצמיד את מחיר הדירה כולו למדד תשומות הבניה.

בנוסף, לא פעם נוצר מצב בו הושלמה הבניה ולא נעשה עוד שימוש לא בחומר ולא בעובדים, או לחילופין כשהמוכר מאחר במועד המסירה, ועדיין קיימת הצמדה של יתרת התשלום.

לפיכך, מוצע לאפשר למוכר לדרוש מקונה את הצמדת מחיר הדירה בחתימת החוזה למדד תשומות הבניה או למדד המחירים לצרכן. המוכר יהיה רשאי להצמיד את התשלום עבור דירה למדד ובלבד שסכום שיוצמד לא יעלה על מכפלת שטח הדירה הנקוב בחוזה המכר ב-5,500. בדרך זו, כאשר שטח הדירה הקבוע בחוזה המכר יוכפל בעלות ממוצעת לבניה למטר רבוע מקובל (5,500 ₪ למ"ר) תתאפשר הצמדת המדד לעלות הבניה שהיא החלק היחסי בו חל שינוי, קרי עלויות החומר והעובדים ולא על מחיר הקרקע ונתח הרווח של היזם בהם לא חלה עליה.

בנוסף, כדי למנוע מציאות שבה התשלומים ששילם הקונה יחושבו על ידי המוכר בעבור מחיר הקרקע בלבד ולא בעבור מחיר החומרים או העבודה, מוצע כי כל תשלום ששילם הקונה למוכר עבור הדירה, יתחלק באופן יחסי בין עלות הבניה לבין עלות הדירה הכוללת.

עוד מוצע כי מוכר לא יכול להמשיך ולהצמיד את יתרת התשלום למדד כאשר הדירה נמצאת בשלב בו היא ראויה למגורים כפי ששר הבינוי והשיכון יקבע בתקנות, וכן כאשר עבר המועד הקבוע למסירה בחוזה המכר.

הצעת חוק זו היא נדבך נוסף בבלימת עליית מחירי הנדל"ן בישראל, ומטרתה למנוע מרוכשי דירות רבים תשלום הצמדה שאינו סביר, על מרכיבים במחיר הדירה שאינם מושפעים מעליית המדד.

הצעת חוק זהה הונחה על שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חבר הכנסת בצלאל סמוטריץ' וקבוצת חברי הכנסת (פ/3064/24).

הצעת החוק זהה לפ/3064/24 ולפיכך לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

--------------------------------

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים

והונחה על שולחן הכנסת ביום

כ"ט בשבט התשפ"ב (31.01.2022)

1. ס"ח התשל"ג, עמ' 196. [↑](#footnote-ref-2)