תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975, נועדו להגן על רוכשי דירות באמצעות הגבלת שיעורי התשלומים שהם מחויבים לשלם למוכר בשלבי הבנייה השונים, במקרים שבהם כספיהם לא הובטחו באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח. להלן פירוט סעיפי התקנות:

**1. סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה**

קובע כי רוכש דירה, שהכספים ששילם או שעליו לשלם למוכר לא הובטחו באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח (כמפורט בסעיף 2(1) או (2) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974), אינו חייב בתשלומים על חשבון מחיר הדירה בשיעורים העולים על אלה הקבועים בתוספת לתקנות, גם אם בחוזה המכר נקבע אחרת.

**2. סיווג השיעורים**

מפרט כי שיעורי התשלומים הקבועים בתוספת לתקנות הם באחוזים ממחיר הדירה, בהתאם לשלבי הבנייה שבוצעו בדירה או בבניין שבו היא נבנית.

**3. תחילה**

קובע כי תחילתן של תקנות אלה היא ביום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975).

**4. השם**

מגדיר את שם התקנות: "תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975".

**תוספת (תקנה 1):**

התוספת לתקנות מפרטת את שלבי הבנייה ואת שיעורי התשלומים המותרים בכל שלב, הן בבנייה חדשה והן בדירות חדשות הנבנות במסגרת חיזוק בניין מפני רעידות אדמה.

**הגדרות:**

* **"אישור אכלוס":** אישור להספקת מים, חשמל או חיבור טלפון לפי תקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981.
* **"חיפוי פנימי":** חיפוי דירתי, כולל חיפוי קירות (לרבות בקרמיקה או בשיש) והנמכת תקרה בגבס.
* **"מפלס תחתון":** המפלס התחתון ביותר במבנה, כגון מפלס תת-קרקעי לחניה או מרתף.
* **"מרחב מוגן דירתי":** כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990.
* **"תכנית החיזוק":** כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.

**בנייה 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 עבודות שלד, כולל עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי | כלל הקומה שבה הדירה והקומות שמתחתיה | 25% |
| עם גמר עבודות שלד, כולל 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 | 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%** |

**דירות חדשות במסגרת חיזוק בניין מפני רעידות אדמה:**

| **שלב הבנייה** | **חלק הבניין שלגביו נדרש שיתקיים שלב הבנייה** | **השיעור באחוזים ממחיר הדירה** |
| --- | --- | --- |
| עם גמר עבודות חיזוק, כולל הוספת מרחבים מוגנים דירתיים, לרבות ביסוס, חפירה ודיפון למיתקן חניה | קומה ראשונה של הבניין הקיים | 13% |
| עם גמר עבודות חיזוק, כולל תקרה עליונה והוספת מרחבים מוגנים דירתיים | כלל הבניין הקיים | 13% |
| עם גמר עבודות שלד, כולל 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 | 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 הכול** |  | **100%** |

**מקור:** [נבו - המאגר המשפטי](https://www.nevo.co.il/law_html/law00/72492.htm)