

## חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א-2011\*

- תיקון סעיף 1
1. בחקוק המכר (דירות), התשל"ג-1973<sup>1</sup> (להלן – החוק המקורי), בסעיף 1 –
- (1) אחרי הגדירה "דירה" יבוא:
- ""הוראות תחזקה ושימוש" – הוראות תחזקה ושימוש, ככל הנדרש, לעניין הדירה או כל דבר שבה, הרוכש המשותף כמשמעותו בחוק המקראיין ומיתקנית, וכן בדבר תוכנות מיהדות של הדירה או כל דבר שבה;
- ""חוק המקראיין" – חוק המקראיין, התשכ"ט-1969;";
- (2) אחרי הגדירה "מוכר" יבוא:
- ""קונה" – מי שרכש דירה ממוכר;
- ""קונה משנה" – מי שרכש דירה מקונה וכן חליפיו וחליפי הקונה;";
- (3) אחרי הגדירה ""תקן", ""תקן רשמי"" יבוא:
- ""השר" – שר הבינוי והשיכון".
- תיקון סעיף 2
2. בסעיף 2 לחוק המקורי –
- (1) בכוורת השולדים, בסופה יבוא ""וההוראות תחזקה ושימוש"";
- (2) בסעיף קטן (א), במקום הסיפה החל במילה ""ולמסור"" יבוא ""וההוראות תחזקה ושימוש"";
- (3) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
- (א) המוכר ייצור לחוזה המכה בעת חתימתה, את המפרט וכן את ההוראות תחזקה והשימוש חתום בידיו; לא היו בידי המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות תחזקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתוםות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו;
- בסעיף (א) לחוק המקורי, במקום ""שר השיכון"" יבוא ""השר"".
- תיקון סעיף 3
3. בסעיף (א) לחוק המקורי –
- (1) בכל מקום, אחרי ""קונה"" יבוא ""או קונה משנה"" ואחרי ""והקונה"" יבוא ""או קונה משנה"";
- (2) במקום פסקאות (4) ו-(5) יבוא:
- (4) בתוך תקופה של 20 שנים שתחילה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי המוכר (להלן – תקופת הבדיקה לאי-התאמה יסודית), התגלתה אי-התאמאה יסודית, זולת אם הוכח המוכר שאירוע ההתקדמות נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה משנה;
- (5) התגלתה אי-התאמאה יסודית, אף לאחר תקופת הבדיקה לאי-התאמאה יסודית; והקונה הוכח שמדובר בתכנון, בעובדה או בחומר;
- (6) המוכר לא מסר לקונה הוראות תחזקה ושימוש".
- תיקון סעיף 4
4. בסעיף 4 לחוק המקורי –
- (1) בכוורת השולדים, אחרי ""אי-התאמאה"" יבוא ""או אי-התאמאה יסודית"";
- \* התקבל בכנסת ביום כ"ד באדר ב' התשע"א (30 במרץ 2011); הצעת החוק ורבי הסביר פורסמו בהצעות חוק הממשל – 263, מיום י' בחשוון התשס"ז (1 בנובמבר 2006), עמי 140.
- <sup>1</sup> ס"ח התשל"ג, עמ' 196; התשכ"ט, עמ' 328.

- (2) אחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה";
- (3) בפסקה (1) במקום הסיפה החל במילויים "לרשותו, אם" יבוא "لרשوت הקונה, אם הודיע עליה הקונה או קונה המשנה למועד בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותה, אם הודיע עליה הקונה";
- (4) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
- "(ב) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמאה יסודית שלא היה ניתן לגלוותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למועד בתוך זמן סביר לאחר שגילה אותה".
- תיקון סעיף 4 בסעיף 4 ב לחוק העיקרי - .6
- (1) האמור בו יסומן "(א)", ובו, אחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה";
- (2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
- "(ב) חזרה והתגלתה אי-התאמאה או אי-התאמאה יסודית לאחר שהוכר תיקון אותה פעמיים אחת או יותר במשך שנתיים מתוך הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-התאמאה או אי-התאמאה יסודית, או שתיקונה של אי-התאמאה או אי-התאמאה יסודית דוחף והוכר לא תיקון אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשיי הקונה או קונה המשנה לתקינה והוכר יישא בהוצאות התקון".
- תיקון סעיף 5 בסעיף 5 לחוק העיקרי - .7
- (1) בסעיף קטן (א), במקומות "מתאים למקובל בנסיבות העניין" יבוא "הוא באיכות גובהה בהתחשב בנסיבות העניין";
- (2) בסעיף קטן (ג), במקומות "מתאים למקובל בנסיבות העניין" יבוא "באיכות גובהה בהתחשב בנסיבות העניין".
- הוספה סעיף 5א אחרי סעיף 5 לחוק העיקרי יבוא: .8
- "פיצויו בשלஇhor 5a. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים ממועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, אלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, עבור כל חדש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהושכם עלייו בחוזה המכר בשלஇhor במסירת הדירה, לפי הגובה:
- (1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בהם מוכפלים ב-1.5 – עבור תקופה שבעה וחמשים מאותו מועד;
- (2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בהם מוכפלים ב-1.25 – עבור תקופה שבעה וחמשים לאחר המועד החוזי ואילך.
- (ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חדש עד אותו חודש; הפיצויים בעיד שישים הימים שהחלתם בממועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

(ג) על אף האמור בסעיפים קטענים (א) ו(ב), הצדדים יחולו עלஇיחור במסירה שנגרם כתוצאה מהנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסבירן להתרחשות ולתוצאותיה אין מוטל עליון".

- תיקון סעיף 6. 9. בסעיף (ג) לחוק העיקרי, אחרי "בסעיף זה" יבואו "ובסעיף 6ב".  
הוספה סעיף 6ב. 10. אחרי סעיף 6 א לחוק העיקרי יבואו:  
"רישום זכויות 6ב. (א) המוכר דירה בבית ניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, חייב לעשות את כל אלה:  
(1) לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיבטים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנסיסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצא הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;  
(2) לגורם לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יוארה מתום שנה ממועד רישום בפנסיסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המואחר;  
(3) לגורם לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים לא יוארה מתום ישיה חדשנים ממועד רישום הבית בפנקס בתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המואחר.  
(ב) המוכר דירה בבית שאינו ניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף קטן (א). חייב לבצע ולקיים את האמור בפסקה (1) של אותו סעיף קטן ולגורם לרישום זכויות הקונה בדירה בפנסיסי המקרקעין לא יוארה מתום ישיה חדשנים ממועד הרישום בפנסיסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המואחר.  
(ג) בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במנין תקופות שהמוכר הוכיח לגביין כי העיבוד ביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן".
- תיקון סעיף 7. 11. בסעיף 7 לחוק העיקרי, אחרי "הקונה" יבואו "או קונה המשנה".  
תיקון סעיף 7א. 12. בסעיף 7א לחוק העיקרי –  
(1) בכל מקום, אחרי "הקונה" יבואו "או קונה המשנה";  
(2) האמור בו יסומן "(א)" ואחריו יבואו:  
(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), יותר, לרבות בכתב, על זכויות מצד הקונה או קונה המשנה בקשר לאי-התאמה או אי-התאמה יסודית, המהווה תנאי להעברת זכויות מקונה לקונה משנה, לביצוע תיקונים בדירה או להעמדת הדירה לרשות הקונה – בטל".

13. בסעיף 8(ב) לחוק העיקרי, אחורי "מזהונה" יבוא "או מזונה המשנה". תיקון סעיף 8
14. בסעיף 10 לחוק העיקרי, אחורי "א)" יבוא "או (א)" ובמוקם "קנס – 50,000 לירות" תיקון סעיף 10 יבוא "קנס כאמור בסעיף 61(א)(1) לחוק העונשין, התשל"ז-<sup>2</sup>1977".
15. בסעיף 11 לחוק העיקרי, אחורי סעיף קטן (ב) יבירא: תיקון סעיף 11
- "ג) חוק המכבר (דירות) (תיקון מס' 5, התשע"א-2011) (בסעיף קטן זה – תיקון מס' 5), לא יהול על דירה בבניין שבנויות הסתיימו או שהוזה המכבר לבניה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 5; על דירה כאמור יהולו הוראות חוק המכבר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו עבר יום תחילתה של תיקון מס' 5."
16. בסעיף 13 לחוק העיקרי, במקום "שר השיכון" בוא "השר". תיקון סעיף 13
17. במקום התוספת לחוק העיקרי יבוא: החלפת התוספת

### **"תוספת"**

(סעיף 4)

- (1) ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק – שנתיים;
- (2) ליקוי בﾘיצוף וחייפוי פנים לרבות שקיות ושהיקה – שנתיים;
- (3) כשל בתפקיד ובעמימות של מכונות ודודדים – שלוש שנים;
- (4) ליקוי בפיתוח חצה, לרבות שקיות, בין השאר של מראפות בקומת קרקע, בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במסתיחים מחומר גימור שונים – שלוש שנים; לעניין זה, "פיתוח חצץ" – לרבות שבילים, משתחים, קירות, גדרות, רכיבים בנויים ומערכות, ובכללה זה מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה ותקשורת;
- (5) כשל בתפקיד ובעמימות של מרכיבי מערכות הביידוד התרמי – שלוש שנים;
- (6) כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביו – ארבע שנים; לעניין זה, "כשל" – לרבות נזילות;
- (7) כשל באיטום המבנה, לרבות בחלים תת-קרקעיים, בקירות, בתרומות ובעוגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך – ארבע שנים;
- (8) סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמישה שנים;
- (9) התנטקות, התקלפות או התפזרות של חיפוי חוץ – שבע שנים;
- (10) כל אי-התאמה אחרת שאינה אי-התאמה יסודית – שנה אחת.

בתוספת זו –

"כשל" – כישלון מלא או חלקי בתפקיד המוצר או המערכת;  
 "ליקוי" – ליקוי בתפקיד ובעמימות המוצר או המערכת, לרבות אישטמירה על יציבות, שלמות, איכות ומרהא, הן של כל מרכיב בנפרד והן של המכולול.

אריאל אטיאס  
שר הבינוי והשיכון

בניין נתניהו  
ראש הממשלה

ראובן ריבליין  
יוושב ראש הכנסת

שמעון פרס  
 נשיא המדינה

<sup>2</sup> ס"ח התשל"ז, עמ' 226.