

הכנסת העשרים וארבע

יוזם: חבר הכנסת אלכס קושניר

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

1. הוספת סעיף 6ט. בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973¹, אחרי סעיף 6ג יבוא:

(א) "הצמדת מחיר הדירה למדד תשומות הבניה כן שהצמדה כאמור תחול לכל היותר על שיעור מתוך יתרת התשלום בגין הדירה שאינו עולה על המנה המתקבלת ממכפלת 5,500 במחיר למטר דירתי כפי שנקבע בחוזה המכר.

(ב) על אף האמור בסעיף (א), מוכר לא יצמיד יתרת תשלום עבור דירה כאשר:

(1) הדירה נמצאת בשלב הראוי למגורים כפי שיקבע השר;

(2) עבר המועד הקבוע למסירה בחוזה המכר.

(ד) בסעיף זה – "מדד" – מדד תשומות הבניה המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

2. תחילה תחילתו של חוק זה מיום פרסומו.

דברי הסבר

כאשר רוכש קונה דירה מקבלן בישראל, מחיר הדירה לרוב מוצמד למדד תשומות הבניה, שאמור לשקף את השינויים בעלויות הבניה של דירות מגורים בישראל. בעת רכישתה, לרוב הדירה עדיין לא מוכנה ועודנה נמצאת בשלבי הבניה, כך שקבלן חשוף לשינויים בעלויות הבניה כגון - התייקרות מחירי חומרי הבניה, או עלייה כללית בשכר העובדים. לפיכך, על מנת לבטח את עצמו מפני עליית המחירים, הקבלן נוהג להצמיד את הסכום שטרם שולם על הדירה למדד תשומות הבניה, אשר מתפרסם ע"י הלשכה

¹ ס"ח התשל"ג, עמ' 196.

המרכזית לסטטיסטיקה ביום ה-15 לכל חודש. המדד האמור משקף את עלויות הקבלנים ביחס לעלויות הבניה, וחסר כל נפקות ביחס למחיר הקרקע. למרות זאת, הצמדת יתרת התשלום ע"י הקבלים מתבצעת ביחס למחיר הדירה כולה, כך שלמעשה עליית המדד האמור מעלה לרוכש את התשלום בגין מחיר הקרקע, אשר אינו מושפע כלל מעליית מחירי תשומות הבנייה במשק. השיטה הנהוגה מעלה את מחירי הדירות החדשות שנקנות מקבלן אל מעבר לסכום המקורי שנקבע במשא-ומתן בין הרוכש לקונה, ללא כל עליית מחירים רלוונטית שמצדיקה זאת. על כן, מוצע לעגן בחקיקה כי מוכר דירה חדשה לא יהיה רשאי להצמיד את מחיר הקרקע למדד תשומות הבנייה, אלא רק את מחיר עלויות הבנייה, באופן שבו הסכום שיוצמד לא יהיה גבוה ממכפלת שטח הדירה ב-5,500. 5,500 ₪ היא למעשה העלות הממוצעת המקובלת לבניה למטר רבוע בישראל, כך שבאופן המוצע המדד יוצמד לעלות הבניה שתשקף את השינוי בעלויות הבניה בלבד, ולא את מחיר הקרקע אשר נקבע בעת חתימת עסקת המכר ולא מושפע משינויים בתשומות הבנייה. עוד מוצע כי מוכר לא יהיה רשאי להצמיד את יתרת התשלום לתשומות הבניה כאשר הדירה נמצאה ראויה למגורים, או כאשר המועד הקבוע למסירה בחוזה המכר חלף. מטרת התיקון האמור היא לפטור את רוכשי הדירות החדשות לשלם הצמדה בגין רכיב שלא הושפע מעליית מחירי תשומות הבניה, ובכך לתרום לבלימת עליית מחירי הדירות בישראל.