

## חוק המכר- הגדרות (תיקון התש"ו)

1. בחוק זה –

- "דירה" -  
חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;
- "מכירה" -  
לרבות החכרה לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג - 1963 ;
- "מוכר" -  
מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;
- "תקנות הבניה" - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970;
- "תקן", "תקן רשמי" -  
כמשמעותם בחוק התקנים, התשי"ג - 1953.

### חובת מסירת מפרט

2. (א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט ולמסור לקונה העתק ממנו חתום בידו.  
(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

### פרטי המפרט (תיקון התש"ו)

3. (א) המפרט יהיה בטופס שקבע שר השיכון בצו שהובא לידיעת ועדת הכלכלה של הכנסת לפני פרסומו ברשומות; צו כאמור יכול שיהיה כללי או לסוג של דירות ותחילתו תהא בתום שלושה חדשים מיום פרסומו ברשומות, זולת אם נקבע בו לכך מועד מאוחר יותר.
- (ב) המפרט יכול שיתייחס, בנוסף על הדירה הנמכרת, גם לחלקים אחרים של הבניין שבו נמצאת הדירה, למעט דירות אחרות, ולקרקע שעליה עומד הבניין, הכל כפי שנקבע בצו.
- (ג) על המוכר למלא את כל הפריטים במפרט במפורט ובמדויק, ואם פריט פלוני אינו חל בנסיבות העניין, על המוכר לציין זאת לגביו.
- (ד) היה פריט שבמפרט מתייחס לדבר שנקבע בתקנת בניה או בתקן, יכול שהטופס ימלא על ידי הפניה לאותה תקנות הבניה או לאותו תקן.

### אי-התאמה (תיקון התש"ו)

4. (א) המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה אם התקיים אחד מאלה:  
(1) הדירה או כל דבר שבה (להלן - הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה;
- (2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה;
- (3) תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;
- (4) התגלתה, אף לאחר תקופת האחריות, אי-התאמה יסודית שבגללה אין הדירה מתאימה ליעודה;

(5) בנסיבות העניין היה על המוכר לתת לקונה אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הנכס או הוראות תחזוקה שימוש, והן לא ניתנו או שאין הן מתאימות.

(ב) אי-קיום חיוב כאמור בסעיף קטן (א) יראו כאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, התשכ"ח - 1968.

(ג) לעניין סעיף זה –

**"אי-התאמה יסודית"**  
אי התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו;  
**"תקופת בדק"**  
תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה;

**"תקופת אחריות"**  
תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.

#### הודעה על אי-התאמה (תיקון התש"ן)

4.א. (א) הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה –

(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך שנה מאותו מועד;

(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

#### זכות תיקון אי-התאמה (תיקון התש"ן)

4.ב. התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.

#### מוכר שלא מסר מפרט

5. (א) מוכר שלא מסר לקונה מפרט בהתאם לסעיף 2, יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב למסור את הדירה לקונה כשכל דבר שצריך היה לפרט במפרט מתאים למקובל בנסיבות העניין.

(ב) מסר המוכר לקונה מפרט שאינו ממלא אחרי הוראות סעיף 3, יחולו הוראות סעיף קטן (א) על הדברים שלגביהם המפרט אינו ממלא אחרי אותן הוראות.

(ג) דבר שסעיף זה חל עליו, חובת ההוכחה שהיה מתאים למקובל בנסיבות העניין - על המוכר.

#### תקנון בבית משותף

6. (א) המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין;

ואלה העניינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמורה בסעיף 3(א).
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

(ג) המונחים בסעיף זה יפורשו לפי משמעותם בחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

### שמירת זכויות

7. חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה הניתנות לו לפי כל דין.

### התניה – לטובת הקונה (תיקון התש"ן)

7א. אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה.

### דין המדינה

8. (א) דין המדינה כמוכר כדין כל מוכר אחר.
- (ב) לא יראו את מינהל מקרקעי ישראל או גופים המיוצגים על ידיו כמוכר לענין חוק זה מחמת זה שקיבל מהקונה דמי שכירות בעד הדירה.

### חזקה

9. לענין חוק זה, המוכר דירה שהייתה תפוסה בידי אחר פחות משנה מיום גמר בנייתה או שהוא עצמו גר בה פחות מששה חדשים מיום גמר בנייתה, חזקה שבנה או רכש אותה על מנת למכרה, זולת אם הוכח היפוכו של דבר.

### עונשין

10. מי שביודעין לא מילא אחרי הוראות סעיפים 2(א), 3 או 6, דינו - קנס 50,000 לירות.

### תחולה (תיקון התש"ן)

11. (א) הוראות חוק זה לא יחולו –

- (1) על דירה בבנין שבנייתו נסתיימה לפני תחילתו של חוק זה;
- (2) על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.
- (ב) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3), התש"ן - 1990, לא יחול על דירה בבנין שבנייתו נסתיימה או שחוזה המכר לגביה נכרת לפני פרסומו (להלן - יום הפרסום); על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, כנוסחו ערב יום הפרסום.

### תחילה (תיקון התשל"ה)

12. תחילתו של סעיף 6 ביום ה' בתשרי התשל"ד (1 באוקטובר 1973); יתר הוראות חוק זה תחילתן ביום י"ח בטבת התשל"ה (1 בינואר 1975).

### ביצוע

13. שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו; תקנות כאמור יובאו לידיעת ועדת הכלכלה של הכנסת לפני פרסומן ברשומות.

### (תיקון התש"ן)

### תוספת

- (1) צנרת כולל מערכת הסקה ומרזבים - **שנתיים**;
- (2) חדירת רטיבות בגג, בקירות ובמקלט - **שלוש שנים**;
- (3) מכונות, מנועים ודודים - **שלוש שנים**;
- (4) קילוף חיפויים בחדרי מדרגות - **שלוש שנים**;
- (5) שקיעת מרצפות בקומת קרקע - **שלוש שנים**;
- (6) שקיעת מרצפות בחניות, במדרכות, בשבילים בשטח הבנין – **שלוש שנים**;
- (7) סדקים עוברים בקירות ובתקרות - **חמש שנים**;
- (8) קילופים ניכרים בחיפויים חיצוניים - **שבע שנים**;
- (9) כל אי-התאמה אחרת, שאינה אי-התאמה יסודית - **שנה אחת**.

זאב שרף	גולדה מאיר	אפרים קציר
שר השיכון	ראש הממשלה	נשיא המדינה