

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

	1. ¹ בחוק זה –	הגדרות
	"דירה" – חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;	
	"הלוואה לרכישת דירה" – הלוואה שתאגיד בנקאי או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושלהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;	(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
	"ליווי פיננסי" – מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי;	(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
	"מכירה" – לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים או יותר, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;	(תיקון מס' 1) תשל"ו-1976
	"מוכר" – מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד 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 שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;	(תיקון מס' 5) תשס"ח-2008
	"מחיר הדירה" – כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה;	(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
	"ממונה" – מי שמונה לפי הוראות סעיף 3ד כממונה לעניין חוק זה;	(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
	"המפקח", ו"הוראות ניהול בנקאי תקין" – כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן – פקודת הבנקאות);	(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
	"מימון לפרויקט בנייה" – שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן – חשבון הליווי);	(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
	"פרויקט בנייה" – בנייה של דירה או של בניין על ידי מוכר;	(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
	"תאגיד בנקאי" – כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;	(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
	"תאגיד בנקאי מלווה" – תאגיד בנקאי הנותן ליווי פיננסי;	(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
	"השר" – שר הבינוי והשיכון.	(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
	2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:	הבטחת כספי הקונה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
	(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;	(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
	(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש. שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;	(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

¹ תחילת תוקף ההגדרות שהוספו בתיקון מס' 4 ובתיקון מס' 5 - מיום 6.10.2008.

- (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
- (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- 2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.
- 2א1. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.
- (ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.
- 2ב. (א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
- (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;
- (2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;
- (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן – המינהל) ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
- (ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין המינהל כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות המינהל כאמור בפסקה (3) האמורה.
- (ג) חוייב המינהל לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיו על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את המינהל זולת אם הוכיח כי המינהל הוא האחראי לעילת הפיצוי.
3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2).
- 3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.
- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
- 3א1. כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה

(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

(תיקון מס' 1)
תשל"ו-1976

החלפת ערובה
(תיקון מס' 1)
תשל"ו-1976
(תיקון מס' 5)
תשס"ח-2008

חובת יידוע בכתב
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

הבטחת כספי קונה
דירה על מקרקעי
ישראל
(תיקון מס' 1)
תשל"ו-1976
(תיקון מס' 2)
תשמ"א-1981

(תיקון מס' 2)
תשמ"א-1981

(תיקון מס' 2)
תשמ"א-1981

(תיקון מס' 2)
תשמ"א-1981

סייג לתשלומים
(תיקון מס' 5)
תשס"ח-2008

תשלום הוצאות על
ידי המוכר
(תיקון מס' 3)
תש"ס-2000

הפרשי הצמדה
(תיקון מס' 5)
תשס"ח-2008

² תחילת תוקף הסעיף ביום 6.10.2008.

³ תחילת תוקף הסעיף ביום 6.10.2008.

שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1).

3ב⁴. (א) תאגיד בנקאי מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום עבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ד) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.

(ה) תאגיד בנקאי מלווה ימציא ערבות בנקאית בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

נתן תאגיד או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא –

3ג⁴. (1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר עבור הדירה;

(2) להעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

3ד⁴. (א) השר ימנה ממונה מבין עובדי משרדו, לעניין דירות שהוראות חוק זה חלות על מכירתן.

(ב) הממונה ינהל רישום שיפורטו בו שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

(ג) (1) בכפוף להוראות סעיף קטן (ד), הממונה יברר פניות ציבור לעניין חוק זה, לרבות לעניין הפרת הוראות החוק על ידי מוכר.

(2) מצא הממונה שפניית ציבור היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולמוכר; הממונה יפרט בהודעתו את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא (להלן – ממצאי הבירור).

(3) מצא הממונה שפניית ציבור לא היתה מוצדקת או שאין היא ראויה לבירור, יודיע על כך לפונה.

(4) החלטותיו של הממונה בבירור פניית ציבור וממצאי הבירור –

(א) לא יהיה בהם כדי להעניק לפונה או לאדם אחר זכות או סעד בבית משפט או בבית דין שלא היו לו לפני כן;

(ב) לא יהיה בהם כדי למנוע מהפונה או מאדם אחר להשתמש בזכות אחרת או לבקש סעד אחר שהוא זכאי להם, אולם אם נקבע לכך מועד בחיקוק, לא יוארך המועד על ידי הגשת הפנייה לממונה או בירורה.

(ד) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע לתאגיד בנקאי יעבירה לבירור המפקח; המפקח יברר את הפנייה לפי הוראות סעיף 16 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, לתאגיד הבנקאי וכן לממונה; על אף הוראות הסעיף האמור, המפקח

ליווי פיננסי
לפרויקט בנייה
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

חובת תאגיד שנתן
הלוואה לרכישת
דירה
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

מינוי הממונה,
ניהול רישום
ובירור פניות ציבור
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הביורור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

3ה⁴. מוכר ימסור לממונה, בסמוך לחתימת חוזה המכר, את הפרטים האלה לגבי מכירה של כל דירה בפרויקט בנייה שלו: שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

חובת דיווח של מוכר לממונה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

3ו⁴. לצורך מילוי תפקידיו, רשאי הממונה –

סמכויות פיקוח (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

(1) לדרוש מכל אדם או גוף הנוגע בדבר למסור לו ידיעות ומסמכים המתייחסים למכירה של דירות על פי חוק זה;

(2) להיכנס למקום המשמש מוכר ולבצע ביקורת על קיום הוראות לפי חוק זה, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים בלבד אלא על פי צו של בית משפט.

3ז⁴. (א) מצא הממונה כי מוכר הפר את חובתו להבטיח את כספי הקונים כנדרש לפי חוק זה, יתריע על כך בכתב בפני המוכר, ויודיע על כך לקונה ולמפקח.

סמכויות הממונה לגבי מוכר או תאגיד מפר (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

(ב) מצא הממונה כי תאגיד שאינו תאגיד בנקאי שנתן הלוואה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, יהיו נתונות לו הסמכויות הנתונות למפקח לפי סעיף 3ח.

3ח⁴. מצא המפקח כי תאגיד בנקאי מלווה הפר את חובותיו לפי סעיף 3ב, או שתאגיד בנקאי שנתן הלוואה לרכישת דירה הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין, להורות לתאגיד הבנקאי המפר לתקן את ההפרה, וכן רשאי הוא להורות על הדרכים לתיקונה, כפי שימצא לנכון.

סמכויות המפקח לגבי תאגיד בנקאי מפר (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

3ט⁴. (א) הממונה יגיש לשר ולוועדת הכספים של הכנסת, אחת לשנה, דין וחשבון על פעולותיו, על ביצוע הוראות לפי חוק זה וכן דיווח על ממצאי הביורור, לרבות על ממצאי הביורור שהמפקח העביר אליו; בדין וחשבון יפורטו גם שמות מוכרים שהפרו הוראות לפי חוק זה.

דיווח שנתי מטעם הממונה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

(ב) בלי לגרוע מהוראות כל דין, דין וחשבון כאמור בסעיף קטן (א) יהיה פתוח לעיון הציבור במשרדי הממונה או בכל דרך אחרת שקבע השר.

4. (א) העושה אחת מאלה, דינו קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, התשלי"ז-1977 (להלן – חוק העונשין):

עונשין (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 5) תשס"ח-2008

(1) לא יידע את הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששילם, בניגוד להוראות סעיף 1א2;

(א1)⁴ קיבל מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 3;

(2) לא דיווח לממונה על פרטי עסקאות מכר, בניגוד להוראות סעיף 3ה.

(ב) העושה אחת מאלה, דינו – מאסר שנה או כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:

(1) קיבל על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 2;

(2) לא מסר לקונה את פנקס השוברים או קיבל תשלומים שלא באמצעות פנקס השוברים, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד).

(ג) העושה אחת מאלה, דינו – כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:

(1) לא הפיק פנקס שוברים או לא הפקיד את התשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ג);

(2) לא המציא ערבות בנקאית או לא וידא כי ניתנה בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ה);

(3) לא יידע את הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או לא וידא כי ניתנה בטוחה לקונה או התחייבות בכתב של המוכר, בניגוד להוראות סעיף 3ג.

⁴ תחילת תוקף הסעיף ביום 6.10.2008.

5 (ד) הורשע מוכר בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו מהשתתפות במכרזים לפי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, שעורכים המדינה או תאגיד ממשלתי כהגדרתו בחוק האמור, לתקופה שלא תעלה על חמש שנים.

(ה) הורשע מוכר שהוא קבלן לעבודות הנדסה בנאיות, כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 (בחוק זה – חוק רישום קבלנים), בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו לרישום בפנקס, ואם נרשם – לבטל את רישומו, הכל לתקופה שיקבע בית המשפט.

4א⁵. (א) נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי סעיף 4(א) או (ב) על ידי התאגיד או עובד מעובדיו; המפר הוראה זו, דינו – מחצית הקנס כאמור בסעיף 4(א) או (ב), לפי העניין; בסעיף זה, "נושא משרה" – מנהל פעיל בתאגיד ושותף, למעט שותף מוגבל או פקיד מטעם התאגיד האחראי על התחום שבו בוצעה העבירה.

אחריות נושא
משרה בתאגיד
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

(ב) הורשע תאגיד בעבירה לפי סעיף 4(א) או (ב), חזקה היא כי נושא משרה בתאגיד הפר את חובתו לפי הסעיף האמור, אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו.

4ב⁵. (א) על הפרת הוראות אלה בידי מוכר או תאגיד יטיל הממונה על המוכר או על התאגיד, לפי העניין, עיצום כספי בהתאם להוראות סעיפים 4ג עד 4ד בסכום המפורט להלן, לפי העניין:

הטלת עיצום כספי
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

(1) אי-דיווח של המוכר לממונה על מידע לגבי מכירה של דירה, בניגוד להוראות סעיף 3ה – עיצום כספי בסכום של 25,000 שקלים חדשים;

(2) מכירת דירה לקונה על ידי המוכר ללא יידוע בכתב של הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה, בניגוד להוראת סעיף 1א2 – עיצום כספי בסכום של 50,000 שקלים חדשים;

(3) אי-יידוע קונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף 3ג – עיצום כספי בסכום של 50,000 שקלים חדשים;

(4) אי מסירת פנקס שוברים מהמוכר לקונה או קבלת תשלומים בעבור הדירה, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד) – עיצום כספי בסכום של 200,000 שקלים חדשים;

(5) קבלת סכום כסף העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, מהקונה על ידי המוכר, על חשבון מחיר הדירה, בניגוד להוראות סעיף 2 – עיצום כספי בסכום של 400,000 שקלים חדשים.

(ב) על הפרת הוראות אלה בידי תאגיד בנקאי יטיל המפקח על התאגיד הבנקאי עיצום כספי בהתאם להוראות סעיף 4ד בסכום של מיליון שקלים חדשים:

(1) אי-הפקת פנקס שוברי תשלום או אי-הפקדת תשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ג);

(2) אי-הוצאת ערבות בנקאית או אי-וידוא של הוצאת בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ה);

(3) אי-יידוע הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף 3ג.

4ג⁵. (א) היה לממונה יסוד סביר להניח כי מי שחלה עליו חובה לפי הוראת חיקוק המנויה בסעיף 4ב הפר הוראה כאמור (להלן – המפר), רשאי הוא למסור לו הודעה על כוונה להטיל עליו עיצום כספי (בחוק זה – הודעה על כוונת חיוב); בהודעה כאמור

הודעה על כוונת
חיוב בעיצום כספי
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

⁵ תחילת תוקף הסעיף ביום 6.10.2008.

יציין הממונה, בין השאר, את אלה :

- (1) המעשה המהווה את ההפרה ;
- (2) שיעור העיצום הכספי והתקופה לתשלומו ;
- (3) זכותו של המפר לטעון טענותיו בפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד ;
- (4) שיעור התוספת על העיצום הכספי בהפרה נמשכת או חוזרת לפי הוראות סעיף 4ז.

4ד⁵. מפר שנמסרה לו הודעה על כוונת חיוב רשאי לטעון את טענותיו, בכתב, בפני הממונה, לעניין הכוונה להטיל את העיצום הכספי ולעניין שיעורו, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה.

טיפעון בפני הממונה
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

4ה⁵. (א) טען מפר טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד, יחליט הממונה, לאחר ששקל את הטענות שנטענו, אם להטיל על המפר עיצום כספי, ורשאי הוא להפחית את סכום העיצום הכספי לפי הוראות סעיף 4ח.

הודעת חיוב
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

(ב) (1) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור לו דרישה לשלם את העיצום הכספי (להלן – הודעת חיוב); בהודעת החיוב יציין הממונה, בין השאר, את סכום העיצום הכספי המעודכן והתקופה לתשלומו.

(2) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) שלא להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור הודעה על כך למפר.

(ג) לא ביקש המפר לטעון טענותיו לפי הוראות סעיף 4ד, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונת חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כהודעת חיוב שנמסרה למפר במועד האמור.

4ז⁵. (א) העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת הודעת החיוב, ולגבי מפר שלא טען טענותיו לפני הממונה כאמור בסעיף 4ד – ביום מסירת ההודעה על כוונת החיוב; הוגש ערר על החלטת הממונה לפי סעיף 4ה, וועדת הערר הורתה על עיכוב תשלומו של העיצום הכספי – יהיה העיצום הכספי לפי סכומו המעודכן ביום ההחלטה בערר.

סכום מעודכן של
העיצום הכספי
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

(ב) סכום העיצום הכספי יעודכן ב-1 בינואר בכל שנה (בסעיף קטן זה – יום העדכון), בהתאם לשיעור עליית המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ביום תחילתו של חוק זה; הסכום האמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; לעניין זה, "מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(ג) הודעה על סכום העיצום הכספי המעודכן לפי סעיף קטן (ב), תפורסם ברשומות.

4ז⁵. (א) בהפרה נמשכת ייווסף על העיצום הכספי החלק החמישיים שלו לכל יום שבו נמשכת ההפרה.

הפרה נמשכת
והפרה חוזרת
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

(ב) בהפרה חוזרת ייווסף על העיצום הכספי שהיה ניתן להטיל בשלה אילו היתה הפרה ראשונה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" – הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב, בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.

4ח⁵. (א) הממונה אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בפרק זה, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב).

סכומים מופחתיים
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

(ב) השר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים שבשלהם יהיה ניתן להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהקבוע בפרק זה, בשיעורים שיקבע.

4ט⁵. העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת הודעת החיוב כאמור בסעיף 4ה.

המועד לתשלום
העיצום הכספי
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

4י⁵. לא שולם עיצום כספי במועד, ייווספו עליו לתקופת הפיגור הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן – הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלומו.

הפרשי הצמדה
וריבית
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

- 4יא⁵. עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גביה).
- גבירה
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008
- 4יב⁵. (א) תשלום עיצום כספי לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב.
(ב) הוגש נגד מפר כתב אישום בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב, לא יחויב בשלה בתשלום עיצום כספי, ואם שילם – יוחזר לו הסכום ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.
- שמירת אחריות פלילית
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008
- 4יג⁵. (א) מי שנמסרה לו הודעת חיוב רשאי לערור לפני ועדת הערר שהוקמה לפי סעיף 10 לחוק רישום קבלנים (בסעיף זה – ועדת הערר); על ערר לפי סעיף זה יחולו ההוראות בדבר סמכויות עזר, סדרי דין וערעור מינהלי לפי החוק האמור.
(ב) הערר יוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה הודעת החיוב.
(ג) אין בהגשת ערר כדי לעכב תשלום העיצום הכספי אלא אם כן הורו הממונה או ועדת הערר אחרת.
(ד) שולם העיצום הכספי והתקבל הערר, יוחזר העיצום הכספי בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו ועד יום החזרתו.
- ערר
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008
- 4יד⁵. הוראות סעיפים 4ג עד 4יג יחולו על תאגיד בנקאי בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות למפקח ועל הודעת חיוב ניתן יהיה לערער לפי הוראות סעיף 14טו לפקודת הבנקאות.
- הטלת עיצום כספי על תאגיד בנקאי
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008
5. הוראות חוק זה לא יחולו על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.
- תחולה
6. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו, לרבות תקנות הקובעות דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה לענין סעיפים 2א ו-2ב(1).
- ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 1)
תשל"ו-1976
ת"ט תשל"ו-1976
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008
7. תחילתו של חוק זה ביום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975).
- תחילה

אברהם עופר
שר השיכון

יצחק רבין
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה