

## הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 8 והוראת שעה), התשע"ו-2016

1. תיקון סעיף 1 בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –
- (1) בהגדרה "דירה", בסופה יבוא "לרבות חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים להם כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969";
- (2) בהגדרה "הלוואה לרכישת דירה", במקום "שתאגיד בנקאי או תאגיד אחר" יבוא "שתאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר";
- (3) אחרי ההגדרה "הלוואה לרכישת דירה" יבוא:
- "חוק הפיקוח על הביטוח" – חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981<sup>3</sup>;
- (4) בהגדרה "ליווי פיננסי", אחרי "תאגיד בנקאי" יבוא "או על ידי מבטח" ואחרי "התאגיד הבנקאי" יבוא "או המבטח";
- (5) אחרי ההגדרה "ליווי פיננסי" יבוא:
- "מבטח" – כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח<sup>1</sup>;
- (6) בהגדרה "המפקח" ו"הוראות ניהול בנקאי תקין", במקום "המפקח" יבוא "המפקח על הבנקים";
- (7) אחרי ההגדרה "המפקח" ו"הוראות ניהול בנקאי תקין" יבוא:
- "המפקח על הביטוח" – המפקח על הביטוח כמשמעותו בסעיף 2 לחוק הפיקוח על הביטוח<sup>2</sup>;

### ד ב ר י ה ס ב ר

שר הבינוי והשיכון, בתיאום עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן, לבחון ביצוע תיקונים בחקיקה בתחום זה ובכלל זה בחוק הבטחת השקעות.

בהתאם להחלטת הממשלה הוקם צוות בין-משרדי אשר כלל נציגים של משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, משרד המשפטים והרשות להגנת הצרכן והסחר ההוגן וכן זומנו אליו נציגי הרשות להגבלים עסקיים (להלן – הצוות הבין-משרדי).

התיקונים המוצעים בהצעת החוק מתבססים בחלקם על עבודת הצוות האמור, ומטרתם לתקן את חוק הבטחת השקעות כדי להבטיח שהסדרים הקיימים בו יגנו בצורה מספקת על קוני הדירות.

סעיף 1 מוצע לתקן כמה הגדרות בחוק וכן להגדיר מונחים שונים נוספים המשמשים בהצעת החוק. בין השאר מוצע להגדיר "דירה" בדומה להגדרה המוצעת בהצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו-2016, המתפרסמת בחוברת זו, כך שיובהר כי "דירה" לענין החוק כוללת גם את החלקים המסוימים מהרכוש המשותף הצמודים לה. כמו כן מוצע להבחין בין המפקח על הביטוח

כללי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן – חוק הבטחת השקעות או החוק), הוא חוק צרכני הקובע הסדרים שמטרתם, בין השאר, להגן על הכספים שמשלם קונה של דירה חדשה למוכר הדירה, כדי להבטיח כי במקרה של כישלון העסקה לא ירד כספו של הקונה לטמיון. בבסיס החוק ניצבת ההנחה שיש פערי כוחות משמעותיים בין קונה דירה כאמור לבין מוכר הדירה, המצדיקים להעניק הגנה לקונה.

ההוצאה על רכישת דיור היא המשמעותית ביותר בסל הוצאות משקי הבית ומהווה כ-25% מכלל הוצאות אלה. רוכש דירה ממוצע במדינת ישראל משקיע לצורך רכישת הדירה את עיקר הונו. לרוב מלווה עסקה זו, לצד העמדת ההון העצמי, בלקיחת הלוואה בהיקף משמעותי מבנק מסחרי, כנגד רישום משכנתה על הדירה הנרכשת.

לצורך בחינה רוחבית של ההסדרה החוקית בתחום מכר דירות, תוך התמקדות בהיבטים הצרכניים, הוחלט בהחלטת ממשלה מס' 1204 מיום י"ט באדר א' התשע"ו (28 בפברואר 2016) (להלן – החלטת הממשלה) להטיל על

<sup>1</sup> ס"ח התשל"ה, עמ' 14; התשע"ד, עמ' 60.

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

<sup>3</sup> ס"ח התשמ"א, עמ' 208.

(8) במקום ההגדרה "תאגיד בנקאי מלווה" יבוא:

"תאגיד מלווה" – תאגיד בנקאי או מבטח, הנותן ליווי פיננסי;

2. בסעיף 2 לחוק העיקרי – תיקון סעיף 2
- (1) בפסקה (1), אחרי "המפקח" יבוא "על הבנקים";
- (2) בפסקה (2), המילים "כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981" – יימחקו.
3. בסעיף 2א(ב) לחוק העיקרי, אחרי "תאגיד בנקאי" יבוא "או מבטח". תיקון סעיף 2א2
4. בסעיף 2ג לחוק העיקרי – תיקון סעיף 2ג
- (1) במקום סעיף קטן (א) יבוא:
- "(א) בסעיף זה –
- "תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;
- "מבטח" – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;"
- (2) בסעיף קטן (ב) –
- (א) בפסקה (1), במקום הסיפה החל במילים "אם הערבות הבנקאית" יבוא "אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה";
- (ב) בפסקה (2), במקום "כאמור בפסקה (2) להגדרה "תאגיד בנקאי" יבוא "שאינו תאגיד מלווה";
- (ג) בפסקה (3), בסופה יבוא "שאינו תאגיד מלווה".
5. בסעיף 3ב לחוק העיקרי – תיקון סעיף 3ב
- (1) בסעיף קטן (א), במקום "תאגיד בנקאי מלווה" יבוא "תאגיד מלווה";

## ד ב ר י ה ס ב ר

רוכשי דירות) (תיקון מס' 4), התשס"ח-2008 (ס"ח התשס"ח, עמ' 418) (להלן – תיקון מס' 4), חל הסדר דומה על שני סוגי הגופים הנותנים בטוחה פיננסית – תאגיד בנקאי וחברת ביטוח. במסגרת תיקון מס' 4 נקבע ההסדר שבסעיף 3ב לחוק ביחס לתאגידים בנקאיים בלבד, במקרה שבו הם מעניקים ליווי פיננסי למוכר במסגרת פרויקט הבנייה. הסדר זה לא הוחל על חברות ביטוח.

מכיוון שכיום פועלות גם חברות הביטוח בתחום האשראי לבנייה ונותנות ליווי פיננסי למוכר, מוצע להרחיב את תחולת ההסדרים בחוק לעניין ליווי פיננסי, ובכלל זה את ההסדר שבסעיף 3ב לחוק, כך שיחולו גם לגבי חברות הביטוח, וזאת במטרה להחיל את ההגנה הרחבה הניתנת לקוני הדירות במקרה של ליווי פיננסי גם על מקרים שבהם ליווי זה ניתן על ידי מבטח.

על פי המוצע יורחב ההסדר שבסעיף 3ב לחוק כך שיחול גם על מבטח הנותן ליווי פיננסי (סעיף 5 להצעת החוק).

והמפקח על הבנקים, בשל הסמכויות הניתנות לכל אחד מהם לפי הצעת החוק, ולהבהיר כי "ליווי פיננסי" יכול שיינתן בידי "תאגיד מלווה" שהוא תאגיד בנקאי או מבטח, כפי שיפורט בהמשך.

**סעיפים** חוק הבטחת השקעות קובע הסדרים שונים 2 עד 5, 7 החלים על תאגידים בנקאיים המעניקים ליווי פיננסי למוכרי דירות, אשר מטרתם להבטיח את כספו של קונה הדירה. ההסדר העיקרי מעוגן בסעיף 3ב לחוק ולפיו כל תשלום יבוצע רק באמצעות שובר תשלום המונפק בידי הבנק המלווה. התשלום המבוצע באמצעות שוברי התשלום הוא לחשבון הליווי בלבד. בנוסף, החוק מטיל על הבנק המלווה חבות להמציא בטוחה לקונה בעבור כל תשלום ששולם באופן זה או לוודא כי ניתנה לטובת הקונה בטוחה אחרת לפי החוק.

בהתאם לסעיף 2 לחוק, נוסף על הערבות הבנקאית יש בטוחה פיננסית נוספת שאותה רשאי המוכר לתת לקונה הדירה והיא פוליסת ביטוח לפי פסקה (2) לסעיף האמור. עד כניסתו לתוקף של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "התאגיד הבנקאי המלווה" יבוא "התאגיד המלווה" ובמקום "כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין" יבוא "כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין – לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע המפקח על הביטוח בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח";

(3) בסעיף קטן (ג), במקום "התאגיד הבנקאי המלווה" יבוא "התאגיד המלווה" ובמקום "כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין" יבוא "כפי שיקבע המפקח על הבנקים או המפקח על הביטוח בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב)";

(4) בסעיף קטן (ד), במקום "לתאגיד הבנקאי המלווה" יבוא "לתאגיד המלווה" ובמקום "ערבות בנקאית לטובת הקונה" יבוא "ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1) או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), לטובת הקונה";

(5) בסעיף קטן (ה), במקום "תאגיד בנקאי מלווה" יבוא "תאגיד מלווה", אחרי "ערבות בנקאית" יבוא "או פוליסת ביטוח" ואחרי "מאחריותו של תאגיד בנקאי" יבוא "או מבטח".

6. בסעיף 3ג לחוק העיקרי, ברישה, במקום "תאגיד בנקאי או תאגיד אחר" יבוא "תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר".

7. בסעיף 3ד לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ד), במקום "לביטוח המפקח" יבוא "לביטוח המפקח על הבנקים";

(2) אחרי סעיף קטן (ד) יבוא:

"(ה) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע למבטח יעבירה לביטוח המפקח על הביטוח; המפקח יברר את הפנייה לפי הוראות סעיפים 60 עד 62 לחוק הפיקוח על הביטוח, ואם מצא כי הייתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, למבטח וכן לממונה; המפקח יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הביטוח ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא."

8. בסעיף 3ה לחוק העיקרי –

(1) האמור בו יסומן "(א)" ובו המילים "סמוך לחתימת חוזה המכר" – יימחקו;

## ד ב ר י ה ס ב ר

החובה להודיע לקונה על זכויותיו לפי החוק ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששילם למוכר וכן את החובה לוודא כי ניתנה בטוחה לפי החוק, וזאת בטרם יעביר את כספי ההלוואה למוכר. מוצע להבהיר כי גם מבטח נכלל בין הגופים נותני ההלוואה שעליהם חל סעיף זה (ר' גם תיקון מוצע להגדרה "הלוואה לרכישת דירה", בסעיף 1(2) להצעת החוק). במקביל מוצע לקבוע, בסעיף 13 להצעת החוק, כי על הפרת החובות כאמור בידי מבטח יהיה רשאי המפקח על הביטוח להטיל עיצום כספי בסכום האמור בסעיף 34(ב) לחוק, זאת בשונה מהסמכות הנתונה כיום לממונה לפי החוק, להטיל על מבטח כאמור עיצום כספי בסכום נמוך יותר – לפי סעיף 34(א)(3) לחוק.

**סעיף 8** סעיף 3ה לחוק קובע כי מוכר ימסור לממונה לפי החוק, סמוך למועד חתימת חוזה המכר, את הפרטים המפורטים בסעיף זה: שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטחה וסוג הבטחה הניתנת.

מוצע להסמיך את שר הבינוי והשיכון לקבוע בתקנות את מועד מסירת הפרטים, וכן לקבוע פרטים נוספים שעל המוכר למסור לממונה לגבי מכירת הדירה.

במקביל מוצע לתקן הוראות נוספות בחוק (סעיפים 2, 1א2, 1א1, 2ג, 3ב, 3ג, 3ד, 3ז עד 3ט, 4, 4ב, 4ד והתוספת לחוק) החלות על תאגיד בנקאי הנותן ליווי פיננסי, כך שאותן הוראות יחולו, בהתאמה לתיקון האמור, גם על חברת ביטוח הנותנת ליווי פיננסי. בין השאר מוצע להעניק למפקח על הביטוח, לגבי מבטחים הנותנים ליווי פיננסי, את הסמכויות הניתנות למפקח על הבנקים, לגבי תאגידים בנקאיים הנותנים ליווי כאמור, כמו למשל סמכויות בירור תלונות שבסעיף 3ד והסמכויות לגבי תאגיד מפר שבסעיף 3ח. כמו כן מוצע, בסעיף 13 להצעת החוק, לקבוע בסעיף 34(ב) לחוק כי המפקח על הביטוח יהיה מוסמך להטיל עיצום כספי על מבטח הנותן ליווי פיננסי שהפר את חובותיו להפיק פנקס שוברים, להפקיד את כספי הקונה ששולמו באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי וכן להמציא פוליסת ביטוח בגין הכספים ששילם הקונה או לוודא כי ניתנה לו בטוחה אחרת לפי החוק. הוראות העיצום יחולו על מבטח בשינויים הקבועים בסעיף 4(ב) לחוק בנוסחו בסעיף 14 להצעת החוק.

**סעיף 6** סעיף 3ג לחוק מטיל על תאגיד בנקאי או תאגיד אחר שנתן הלוואה לקונה לרכישת דירה את

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) השר יקבע בתקנות את המועד למסירת הפרטים כאמור בסעיף קטן (א), ורשאי הוא בתקנות כאמור לקבוע פרטים נוספים שעל המוכר למסור לממונה."

9. בסעיף 13 לחוק העיקרי – תיקון סעיף 13

(1) בסעיף קטן (א), במקום "ולמפקח" יבוא "ולמפקח על הבנקים או למפקח על הביטוח, לפי העניין";

(2) בסעיף קטן (ב), אחרי "שאינו תאגיד בנקאי" יבוא "או מבטח" ובמקום "למפקח" יבוא "למפקח על הבנקים ולמפקח על הביטוח".

10. במקום סעיף 38 לחוק העיקרי יבוא: החלפת סעיף 38

"סמכויות המפקח על הבנקים והמפקח על הביטוח לגבי תאגיד בנקאי או מבטח שהפר את חובותיו" **צ.ח.** מצא המפקח על הבנקים או המפקח על הביטוח כי תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שנתן הלוואה לקונה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 33, או שתאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שנתן הלוואה לקונה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 33, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין, להורות לתאגיד הבנקאי או למבטח לתקן את ההפרה, וכן רשאי הוא להורות על הדרכים לתיקונה, כפי שימצא לנכון.

11. בסעיף 33(א) לחוק העיקרי, במקום "שהמפקח העביר אליו" יבוא "שהמפקח על הבנקים או המפקח על הביטוח העבירו אליו". תיקון סעיף 33

12. בסעיף 4(ג)(2) לחוק העיקרי, אחרי "ערבות בנקאית" יבוא "או פוליסת ביטוח". תיקון סעיף 4

13. בסעיף 4(ב) לחוק העיקרי – תיקון סעיף 4

(1) ברישה, במקום "בידי תאגיד בנקאי יטיל המפקח על התאגיד הבנקאי" יבוא "בידי תאגיד בנקאי או מבטח, יטיל המפקח על הבנקים או המפקח על הביטוח, על התאגיד הבנקאי או המבטח, הכל לפי העניין";

(2) בפסקה (2), אחרי "ערבות בנקאית" יבוא "או פוליסת ביטוח".

14. בסעיף 4 יד לחוק העיקרי – תיקון סעיף 4 יד

(1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא "או מבטח";

(2) האמור בו יסומן "(א)" ובו, אחרי "למפקח" יבוא "על הבנקים";

(3) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) הוראות סעיפים 14 עד 16 יחולו על מבטח בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות למפקח על הביטוח, ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 192 לחוק הפיקוח על הביטוח."

15. בתוספת לחוק העיקרי, בפסקה 3, במקום "(לעניין תאגיד בנקאי מלווה)" יבוא "(לעניין תאגיד מלווה)" ובמקום "(לעניין תאגיד בנקאי שאינו תאגיד בנקאי מלווה או מבטח)" יבוא "(לעניין תאגיד בנקאי או מבטח שאינו תאגיד מלווה)"; תיקון התוספת

16. בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה (להלן – יום התחילה) עד תום חמש שנים מהיום האמור יקראו את החוק העיקרי כך: הוראת שעה

## ד ב ר י ה ס ב ר

ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, חייב להעניק בטוחה זו בשל כל סכום ששילם הקונה בעבור הדירה, לרבות בשל רכיב המע"מ המהווה חלק ממחיר הדירה והנכלל באותו

סעיף 16 על פי חוק הבטחת השקעות, בנוסחו היום, מוכר אשר בוחר להבטיח את כספי הקונה בהתאם להוראות סעיף 2(1) או (2) לחוק, קרי – בדרך של מתן

(1) סעיף 2 לחוק העיקרי ייקרא כאילו –

(א) בפסקה (1), אחרי "על חשבון המחיר" בא "למעט רכיב המע"מ הנכלל בכספים אלה";

(ב) בפסקה (2), במקום "להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1)" בא "להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1)";

(ג) בפסקה (3), במקום "להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1)" בא "להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1)";

(2) אחרי סעיף 3 לחוק העיקרי יקראו כאילו בא:

1.13 "שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975<sup>4</sup>, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

2.13 (א) בסעיף זה – "בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף (1)2 או (2);

"רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 1.13;

"הקרן" – הקרן שהוקמה לפי סעיף קטן (ג).

## ד ב ר י ה ס ב ר

בסעיף 16(1) להצעת החוק מוצע לקבוע כי הבטוחה שיתן המוכר לקונה לפי סעיף 1(2) או (2) לחוק (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח) תינתן בשל הכספים שאותם שילם הקונה, בלא רכיב המע"מ הנכלל במסגרת כספים אלה. יובהר כי ההוראה המוצעת אין בה כדי לגרוע מהוראת הרישה של סעיף 2 לחוק, שלפיה הדרישה לבטוחה לפי הסעיף האמור חלה בכל מקרה שבו מקבל המוכר מהקונה על חשבון מחיר הדירה תשלום העולה על 7% ממחיר הדירה המלא. מחיר הדירה המלא לענין זה כן כולל את רכיב המע"מ.

במקביל מוצע, בסעיף 16(2) להצעת החוק (בסעיף 2.13 המוצע), להקים קרן ממשלתית במשרד האוצר אשר תבטיח את החזר הסכומים שאותם שילם הקונה בעבור הדירה בגובה רכיב המע"מ, וזאת בנסיבות של מימוש הבטוחה לפי החוק. על פי המוצע החזרת הסכומים בגובה רכיב המע"מ מאת הקרן לקונה, תיעשה עם מימוש הבטוחה, באמצעות הבנק או המבטח שנתן את הבטוחה, ובלוחות הזמנים הקבועים בסעיף המוצע.

מכיוון שהחזר רכיב המע"מ לקונה מוטל על המדינה, המנגנון המוצע ישיג את המטרות האמורות לעיל בלי

סכום. ואולם ככל שתבוטל העסקה בשל התקיימות אחת הנסיבות המנויות בסעיף 1(2) לחוק (המוחלות גם בסעיף 2(2) לחוק), תחזיר רשות המסים את כספי המע"מ ששולמו, ומכאן שרכיב זה "מבוטח" מעצם טיבו ואין צורך בבטוחות נוספות הקבועות בחוק בנוגע לרכיב זה.

בצד ההגנה שמעניקות בטוחות אלה (ערבות בנקאית ופוליסת ביטוח) לכספי הקונה, יוצרות הבטוחות נטל פיננסי ועסקי, הן מבחינת מוכר הדירה – בהתנהלותו העסקית ובמחויבויותיו כלפי הבנק או המבטח נותן הבטוחה, והן מבחינת נותן הבטוחה – בין השאר בכל הקשור למגבלות הרגולטוריות החלות עליו לרבות לענין היקפי האשראי שניתן לתת בענף הבנייה. בנוסף, עמלות הנפקת הבטוחה מושפעות גם הן מהיקף הבטוחה והן מגולמות במחיר הדירה כחלק מעלויות העסקה בכללותה.

כדי לצמצם את הנטל הפיננסי והעסקי האמור ובמטרה לצמצם במידת מה את העלויות הכרוכות בהנפקת הבטוחה, וזאת בלי לפגוע במידת ההגנה הניתנת לכספי הקונה, מוצע לקבוע הוראת שעה לתקופה של חמש שנים, שבמסגרתה ייקרא חוק הבטחת השקעות בשינויים כדלקמן:

<sup>4</sup> ס"ח התשל"ו, עמ' 52.

(ב) מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 2(1) או 2(2), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ ביחס לכל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בהתאם להוראות אלה:

(1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משני ימי עסקים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ;

(2) בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יועבר הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח;

(3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה.

(ג) החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים, עם מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות.

(ד) החשב הכללי, בהסכמת המפקח על הבנקים והמפקח על הביטוח, יתקין את תקנון הקרן; בתקנון כאמור ייקבעו, בין השאר, הוראות בדבר פעולות הקרן, נוהלי הגשת בקשות לקרן והטיפול בהן וסדרי עבודתה; תקנון הקרן יפורסם באתר האינטרנט של משרד האוצר.

17. (א) חוק זה יחול לגבי דירה שחווה המכר לגביה נכרת ביום התחילה או לאחריו. תחילה  
(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) –

(1) הוראות סעיף 3 לחוק העיקרי, כנוסחן בסעיף 5 לחוק זה, יחולו לגבי פרויקט בנייה שהסכם הליווי הפיננסי לגביו נכרת ביום התחילה או לאחריו;

## ד ב ר י ה ס ב ר

כספיות וכלכליות משמעותיות, במהלך תקופה מוגבלת זו. עם זאת, לאור מהות ההסדר והצורך להטמיע את הפעלתו הן בקרב הגופים המעורבים בכך – משרד האוצר, התאגידים הבנקאיים, המבטחים ומוכרי הדירות – והן בקרב הציבור הרחב, מוצע כי תקופת הוראת השעה תהיה תקופה משמעותית של כמה שנים.

סעיף 17 מוצע לקבוע כי הוראות החוק המוצע יחולו על חוזה למכירת דירה שנכרת אחרי תחילתו.

עם זאת, מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 3 לחוק, כנוסחו בסעיף 5 להצעת החוק, שעניינן החלת ההסדר לעניין ליווי פיננסי החל על תאגידים בנקאיים גם על מבטחים, יחולו רק לגבי פרויקט בנייה שהסכם הליווי הפיננסי לגביו נכרת ביום התחילה או לאחריו. בהתאם להוראה זו, ההסדר שבסעיף 3 לחוק, בנוסחו המוצע, לא יחול ביחס לדירה בפרויקט בנייה שהסכם הליווי הפיננסי לגביו נכרת עם המבטח לפני תחילתו של החוק המוצע, וזאת גם אם חווה

לפגוע בהגנה הניתנת לפי החוק לשאר הכספים ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה.

עוד מוצע לקבוע, בסעיף 16(2) להצעת החוק (בסעיף 13 המוצע), כי במקביל לחובת המדינה להשיב את הכספים בגובה רכיב המע"מ לקונה, תהיה זכותו של המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ במקרה של מימוש הבטוחה בנסיבות המנויות בחוק, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה. הוראה זו באה להבטיח כי במקביל לחובת המדינה להשיב לקונה את רכיב המע"מ, תהיה למדינה הזכות להיפרע מהחוזי המע"מ שלהם זכאי המוכר בגין ביטול העסקה, באמצעות יצירת שעבוד ראשון ביחס לאותם החוזים. מנגנון זה יצמצם את החשיפה התקציבית של המדינה, הנובעת מחבותה להשיב לקונה את רכיב המע"מ.

כאמור לעיל, מוצע כי התיקונים לחוק שבסעיף 16 להצעת החוק ייקבעו כהוראת שעה לחמש שנים, כדי לבחון את השפעתו של ההסדר המוצע, שלו השלכות

(2) הוראות סעיף 16 לחוק זה יחולו לגבי פרויקט בנייה שחוזי המכר לגבי כל הדירות הכלולות בו נכרתו במועד הקובע או לאחריו; לעניין זה, "המועד הקובע" – 30 ימים ממועד פרסום הודעה ברשומות בדבר הקמת הקרן, כאמור בסעיף 2ג3(ג) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 16 לחוק זה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

את החזר הסכומים שאותם שילם הקונה בעבור רכישת הדירה בגובה רכיב המע"מ, וזאת בנסיבות של מימוש הבטוחה לפי החוק, יחולו לגבי פרויקט בנייה שחוזי המכר לגבי כל הדירות הכלולות בו נכרתו לאחר תום 30 ימים ממועד פרסום הודעה ברשומות בדבר הקמת הקרן. הוראה זו באה להבטיח כי הסדר זה, המחיל שינוי מהותי בכל הקשור להיקף הבטוחה הפיננסית ולאופן מימוש רכיב המע"מ שאותו שילם הקונה למוכר, יחול ביחס לפרויקט בנייה בשלמותו ולא יתאפשר מצב שבו על מכירת דירות באותו פרויקט יחולו הסדרים שונים בנושא זה. בנוסף, הוראה זו באה להבטיח כי ההיערכות הממשלתית בכל הקשור לקרן במשרד האוצר תושלם בטרם יחל היישום של הסדר זה.

המכר לגבי אותה דירה נכרת לאחר יום התחילה האמור. במקרה שכבר נכרת הסכם ליווי פיננסי לפני תחילתו של החוק המוצע, הסדר הליווי שנקבע בין המבטח אשר נותן את הליווי הפיננסי לפרויקט לבין המוכר אינו תואם בהכרח את ההסדר המוצע לפי החוק ואין הצדקה להחילו בדיעבד. יתרה מכך, במקרים רבים שבהם נכרתו הסכמי ליווי פיננסי בין מבטחים לבין המוכרים טרם תחילת התיקון המוצע, אף החלה מכירת דירות באותו פרויקט, ורצוי להימנע ממצב שבו על דירות באותו פרויקט יחולו הסדרים שונים.

עוד מוצע לקבוע כי הוראות סעיפים 2, 1ג3 ו-2ג3 לחוק העיקרי, כנוסחם בסעיף 16 להצעת החוק, שעניינן הבטחת כספי הקונה בדרך של מתן ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, בלא רכיב המע"מ הנכלל במסגרת כספים אלה, והקמת קרן ממשלתית במשרד האוצר אשר תבטיח



