

## הכנסת העשרים וחמש

יוזם : חבר הכנסת רון כץ

פ/25/2631

### הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון – הסדרת בנייה במסגרת קבוצות רכישה), התשפ"ג–2023

1. הוספת סעיפים 1. בחוק המכר (דירות), התשל"ג–1973, אחרי סעיף 6 יבוא :

ד 6-ו ה

"גורם מארגן" ד.6 (א) בסעיף זה –

בקבוצת רכישה

"גורם מארגן" – מי שפועל בעצמו או באמצעות

אחר לארגון קבוצת רכישה, ומבצע אחת

מהפעולות המפורטות להלן, והכול בתמורה

בכסף או בשווה כסף, במישרין או בעקיפין :

(1) העברת זכויות בקרקע עליה ייבנה

מבנה לחברי קבוצת הרכישה ;

(2) העברת זכות ברירה לרכישת זכויות

בקרקע עליה ייבנה מבנה לחברי קבוצת

הרכישה ;

(3) ייזום או קידום הסכמה בין חברי

קבוצת הרכישה לבין בעל זכויות בקרקע

עליה ייבנה מבנה ;

"מחיר סופי" – מלוא התשלומים שעל כל אחד

מחברי קבוצת הרכישה לשלם בעד הדירה

עד לקבלת החזקה בה, לרבות כל תשלום

בעד הקרקע, מיסים, היטלים, אגרות

ותשלומים לקבלן, לגורם מארגן בקבוצת

רכישה ולאנשי מקצוע מכל סוג ;

"מסגרת חוזית" – מערכת חוזים הקשורים זה בזה שבאמצעותם תפעל קבוצת רכישה לממש את הזכויות במקרקעין עד לקבלת הנכס;

"קבוצת רכישה" – קבוצת קונים הכוללת לפחות עשרה אנשים, המתארגנת לשם רכישת זכות במקרקעין ובניית מבנה הכולל דירות במקרקעין באמצעות גורם מארגן, ובלבד שהקונים בקבוצה מחויבים למסגרת חוזית;

"שכר" – התמורה בכסף או בשווה כסף שמקבל גורם מארגן, במישרין או בעקיפין, בעד פעילותו כגורם מארגן בקבוצת רכישה.

(ב) גורם מארגן ייתן לכל קונה בקבוצת רכישה התחייבות למחיר סופי מרבי של הדירה המיועדת לאותו קונה ולמועד מסירתה, במסגרת ההסכם עליו חותם הקונה במועד הצטרפותו לקבוצת הרכישה.

(ג) לא יקבל גורם מארגן מקונים בקבוצת רכישה, על חשבון שכרו, סכום העולה על עשרה אחוזים משכרו, אלא אם כן התקיימו תנאים אלה ובכפוף להוראות סעיף קטן (ד):

(1) נחתם הסכם שיתוף בין חברי קבוצת הרכישה, להסדרת פעילותה הפנימית של קבוצת הרכישה ופעילותה מול גורמים חיצוניים;

(2) נחתם הסכם בין חברי קבוצת הרכישה לבין הגורם המארגן למתן שירותי ניהול וארגון שיינתנו לאורך פעילות קבוצת הרכישה ועד למועד מסירת הדירות לכל הקונים בקבוצת רכישה;

(3) הגורם המארגן נתן לכל הקונים בקבוצת הרכישה התחייבות בהתאם להוראות סעיף קטן (ב);

(4) צורפו המסמכים שקבע השר לפי הוראות סעיף קטן (ה)(3).

(ד) לא יקבל הגורם המארגן מחברי קבוצת הרכישה שכר בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות בהתאם לשלבי הביצוע, ובלבד שעשרים האחוזים האחרונים של שכרו לא ישולמו לו, אלא לאחר מסירת הדירה לכל אחד מהקונים בקבוצת הרכישה.

(ה) השר, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, יקבע הוראות בעניינים אלה:

(1) סמכויות הפיקוח והאכיפה לעניין החובות המוטלות על גורם מארגן לפי חוק זה;

(2) תנאים לפעילות גורם מארגן;

(3) מסמכים נוספים על הסכם השיתוף, הנדרשים לצורך פעולתה התקינה של קבוצת הרכישה.

החלת הוראות 6ה. ההוראות החלות על מוכר לפי חוק זה יחולו גם על החוק על קבלן המבצע את הבנייה עבור קבוצת רכישה כהגדרתה בסעיף 6ד. "עבור קבוצת רכישה

תיקון חוק 2. המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974,<sup>2</sup> אחרי סעיף 2ב יבוא: חת השקעות של רוכשי דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

12ב. (א) בסעיף זה, "גורם מארגן", "מחיר סופי" ו"קבוצת רכישה" – כהגדרתם בסעיף 6ד לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. רכישה

<sup>2</sup> ס"ח התשל"ה, עמ' 14.

(ב) התקשרה קבוצת רכישה בהסכם עם תאגיד בנקאי מלווה, ימסור התאגיד הבנקאי המלווה לכל קונה בקבוצת הרכישה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה במסגרת המחיר הסופי, למעט מחיר הקרקע ומיסים שהוטלו בשל רכישת הקרקע, במקרה שלא תהיה אפשרות להשלים את הבנייה על הקרקע או למסור את הדירה לקונה בקבוצת הרכישה; הערבות הבנקאית תהיה בתוקף עד להעברת החזקה בדירה לקונה בקבוצת הרכישה.

(ג) לא התקשרה קבוצת רכישה בהסכם עם תאגיד בנקאי מלווה, ידאג הגורם המארגן למתן ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לכל קונה בקבוצת הרכישה, מתאגיד בנקאי או מחברת ביטוח, לפי העניין, להבטחת כל הכספים ששילם הקונה במסגרת המחיר הסופי, למעט מחיר הקרקע ומיסים שהוטלו בשל רכישת הקרקע; ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי סעיף קטן זה יהיו בתוקף עד להעברת החזקה בדירה לקונה בקבוצת הרכישה."

תקנות ראשונות 3. תקנות ראשונות לפי סעיף 6ד(ד) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, יובאו לאישור ועדת הכלכלה של הכנסת בתוך שנה מיום פרסומו של חוק זה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

קבוצת רכישה היא התארגנות של מספר אנשים החוברים לשם רכישת מקרקעין לצורך הקמת פרויקט בנייה משותף. עם סיום הבנייה מקבל כל חבר בקבוצה דירה ספציפית שיועדה לו במסגרת הפרויקט.

במהלך השנים האחרונות חל גידול של ממש בהיקף פעילותן של קבוצות הרכישה. מאפיין בולט בפעילות בתקופה זו הוא התארגנותן של קבוצות הרכישה על ידי יזמים, לעיתים בהיקפים של מאות חברים בכל קבוצה. רבים מהמצטרפים לקבוצות רכישה המאורגנות על ידי יזמים אינם מודעים למכלול ההיבטים והסיכונים של פרויקט מסוג זה, דוגמת העובדה כי אין הם רוכשים דירה כפי שרוכשים דירה באופן שגרתי מקבלן או מיזם וכי המחיר המוצג בפניהם אינו סופי.

יצוין כי קבוצת רכישה נדרשת לפעול לקידום פרויקט בדומה למסגרת של בנייה עצמית, מוטלות עליה מטלות רבות ומורכבות, לרבות ניהול הקבוצה עצמה, קידום תכנון, ניהול בנייה, פיקוח, התנהלות כספית, העסקת בעלי מקצוע ועוד. פעילות תקינה של קבוצת רכישה מחייבת מערכת של הסכמים להסדרת מכלול

הפעילות, לרבות הסכם שיתוף בין חברי הקבוצה, מפרט טכני, הסכמים עם הגורמים המקצועיים השונים – גורם ניהולי, גורמים הנדסיים ותכנוניים, בעלי מקצוע נוספים בתחומי המשפט, הכספים, השמאות וכדומה, הסכם עם תאגיד בנקאי מלווה, הסכם בנייה עם קבלן ביצוע ועוד.

חברי קבוצת רכישה אינם זכאים להגנות החלות על רוכש דירה במסגרת חוק המכר (דירות), התש"ל"ג–1973 (להלן – חוק המכר) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה–1974, שכן חוקים אלה אינם חלים על מסגרת בנייה מסוג זה.

מטרת הצעת החוק היא להסדיר את פעילות קבוצות הרכישה באופן שיפחית את חשיפתם של חברי הקבוצה לסיכונים גבוהים במסגרת פרויקטים מסוג זה, וזאת במיוחד במקרים בהם קיים מארגן חיצוני לקבוצה, היוזם את גיבוש הקבוצה ואת עסקת רכישת הקרקע לצורך בניית המבנה.

על כן, מוצע לקבוע בחוק הוראות המתקנות את שני החוקים האמורים. לפי המוצע, קבוצת רכישה תוגדר כקבוצה הכוללת 10 קונים לפחות, המתארגנת לשם רכישת קרקע שעליה ייבנה מבנה הכולל דירות מגורים.

לפי המוצע, גורם מארגן יוגדר כמי שמארגן קבוצת רכישה או מסייע לקבוצת רכישה להתארגן וכן מבצע אחד מאלה: העברת זכויות בקרקע עליה ייבנה המבנה לחברי הקבוצה; העברת זכות ברירה לרכישת זכויות בקרקע עליה ייבנה המבנה לחברי הקבוצה; ייזום או קידום מפגש רצונות בין חברי הקבוצה לבין בעל זכויות בקרקע עליה ייבנה המבנה.

בנוסף, מוצע לחייב את הגורם המארגן לתת לכל חבר בקבוצת הרכישה התחייבות למחיר סופי מרבי של הדירה המיועדת לאותו חבר קבוצה, במסגרת ההסכם עליו חותם חבר הקבוצה במועד הצטרפותו לקבוצה.

כמו כן, מוצע לקבוע כי שכרו של הגורם המארגן מאת חברי הקבוצה ישולם בשלבים, על פי התקדמות הפרויקט, ולא ישולמו יותר מ-10 אחוזים משכרו בטרם עמד בהתחייבויות הבאות:

(1) נחתם הסכם שיתוף בין חברי קבוצת הרכישה, המסדיר את מכלול היבטי פעילות הקבוצה בשני המישורים: התנהלות הקבוצה עצמה והתנהלות הקבוצה כלפי גורמים חיצוניים לה. במסגרת זו יש להסדיר, בין היתר, את מוסדות הקבוצה, לרבות אסיפה כללית, נציגות או ועד מנהל, ועדת ביקורת; הכניסה והיציאה מהקבוצה; אופן יישוב הסכסוכים; ההתנהלות הכספית, לרבות ניהול החשבון ומימון בנקאי; הגדרת גורמי הניהול והיועצים המקצועיים הנדרשים ואופן ההתקשרות עימם; התקשרות עם קבלן מבצע; חלוקת הצמדות; שינויים במבנה; הגדרת חובות החברים; אופן טיפול בהפרות ועוד.

(2) התקשר בהסכם עם כל חברי קבוצת הרכישה למתן שירותי ניהול וארגון עד למועד מסירת הדירות לכל חברי הקבוצה. זאת, על מנת להבטיח כי הגורם המארגן ימשיך ללוות את קבוצת הרכישה עד גמר הפרויקט, וכך לוודא שקבוצת הרכישה מרובת החברים תנוהל באופן הרצוי.

(3) התחייב בפני כל קונה בקבוצת הרכישה בעניין המחיר הסופי המרבי.

(4) צירף את המסמכים הנוספים על הסכם השיתוף הנדרשים לפעולתה התקינה של הקבוצה, כפי שקבע שר הבינוי והשיכון.

לפי המוצע, לא ישולמו לגורם המארגן 20 האחוזים האחרונים משכרו טרם מסירת הדירות לכל חברי הקבוצה. ההגבלות המוצעות ביחס למועדי תשלום שכרו של הגורם המארגן נועדו להבטיח את עמידתו במחויבויותיו, לרבות מתן ליווי לפרויקט עד לסיומו.

בנוסף, מוצע לקבוע כי שר הבינוי והשיכון, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, יקבע הוראות

המסדירות את סמכויות הפיקוח והאכיפה בכל הקשור לחובות המוטלות על גורם מארגן בקבוצת רכישה, ויקבע הוראות לעניין התנאים לפעילותו של גורם מארגן.

כמו כן, מוצע לקבוע כי הוראות חוק המכר החלות על מוכר, יחולו גם על קבלן הבונה מבנה במסגרת פעילות קבוצות רכישה, לרבות אחריות בגין אי-התאמה ותקופות בדק ואחריות.

בנוסף, מוצע לתקן את חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, כך שתאגיד בנקאי מלווה שהתקשרה עמו קבוצת רכישה יחויב למסור לכל קונה בקבוצת הרכישה ערבות בנקאית שתהיה בתוקף עד לקבלת הדירה על ידי חבר הקבוצה. אם קבוצת הרכישה לא מתקשרת בהסכם עם בנק מלווה, הגורם המארגן יחויב לדאוג לכך שתימסר לכל קונה בקבוצת הרכישה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, מתאגיד בנקאי או מחברת ביטוח, לפי העניין, להבטחת כל הכספים ששילם הקונה במסגרת המחיר הסופי, למעט מחיר הקרקע ומיסים שהוטלו בשל רכישת הקרקע. מטרת ההסדר המוצע היא להבטיח את כל הכספים ששילם אותו קונה במסגרת המחיר הסופי, למעט מחיר הקרקע ומיסים שהוטלו בשל רכישת הקרקע, במקרה שבו לא תהיה אפשרות להשלים את הבנייה ואת מסירת הדירות לחברי קבוצת הרכישה.

הצעת חוק זו מבוססת על התייחסות משרד הבינוי והשיכון להצעת חוק ההסדרים 2011–2012, שבה נקבע כי על משרד הבינוי והשיכון לקדם חקיקה להסדרת תחום קבוצות הרכישה. למרות שהחלטה העקרונית אושרה, חקיקה כאמור מעולם לא קודמה על ידי המשרד.

הצעות חוק זהות הונחו על שולחן הכנסת העשרים, על שולחן הכנסת העשרים ושתיים ועל שולחן הכנסת העשרים ושלוש על ידי חבר הכנסת מיקי לוי (פ/3099/20 ; פ/1284/22 ; פ/371/23), ועל שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חבר הכנסת רון כץ (פ/2352/24).

הצעת החוק זהה לפ/2352/24 ולפיכך לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

-----  
הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים  
והונחה על שולחן הכנסת ביום  
ו' באדר התשפ"ג (27.02.2023)