מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

לכבוד כ״ג בסיוון, תש״פ
בנקים / מוכרי דירות / רוכשי דירות 15/06/2020

שלום רב,

הנדון: עמדת ממונה חוק המכר - תשלום מרחוק בגין דירה חדשה

מסמך זה כולל את עמדת החי״מ בקשר לצורת התשלום למוכר דירה בגין רכישת דירה חדשה ולאור הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל״ה 1974 (להלן: ״**חוק המכר**״) ועקב המאבק בנגיף הקורונה.

עדכון תוקף

עמדה זו הינה עמדתו הקבועה של החי״מ.

מבוא

הוראות חוק המכר קובעות מצבים בהם נדרש רוכש דירה לבצע תשלום בגין דירה אשר רכש באמצעות ״פנקס שוברים״. על פי הפרקטיקה הנהוגה, הבנק המלווה של הפרויקט מספק פנקס שוברים פיזי למוכר הדירה (יזם), אשר בתורו מעבירו לרוכש הדירה. הרוכש נדרש להגיע לבנק לצורך ביצוע התשלום.

עקב המצב הייחודי בו נמצאת מדינת ישראל בשל המאבק העולמי בנגיף הקורונה, מצא החי״מ לנכון להציג עמדתו בנוגע לדרך ביצוע התשלום בצורה דיגיטלית.

עמדת הממונה על חוק המכר

א. רוכש דירה יוכל לבצע תשלום למוכר הדירה ללא הגעה פיזית לסניף הבנק בו נלקחה המשכנתא בהתקיים התנאים להלן:

1. הרוכש מחזיק בפנקס שוברים אשר נמסר לו על ידי מוכר הדירה;
2. הרוכש ימלא את שובר התשלום כמתחייב;
3. הרוכש יעביר עותק של השובר לפקיד הבנק בו נלקחה המשכנתא באמצעות מדיה דיגיטלית. בנוסף, יעביר הרוכש הוראה מפורטת בדבר ביצוע התשלום. העברת עותק השובר והוראת הרוכש תיעשה בכל דרך שתידרש על ידי פקיד הבנק;

קרית הממשלה, מזרח ירושלים, ת.ד. 18110 מיקוד 91180
טל׳: 02-5847910 פקס: 02-5847643 E-mail: dira@moch.gov.il

4. העברת עותק השובר תלווה בצירוף של תעודת זהות ו/או כל אמצעי זיהוי נוסף שיידרש על ידי פקיד הבנק;
5. לאחר השלמת הליך אימות הזהות ובדיקת הבקשה על ידי הבנק בהתאם לכללי בנקאות בתקשורת הנהוגים בכל בנק, הכספים יועברו מהבנק בו נלקחה המשכנתא ישירות לחשבון הליווי. אסמכתא בגין הפעולה תועבר מהבנק בו נלקחה המשכנתא לרוכש בכל אמצעי בו ייבחר הבנק;
6. לאחר השלמת הפעולה וקבלת אסמכתא מהבנק, על הרוכש לכתוב על השובר את המילה "שולם" על מנת למנוע תשלום כפול של אותו שובר;
7. כאשר התשלום מבוצע באמצעות הון עצמי, על רוכש הדירה לבצע את כל האמור לעיל מול הבנק בו מתנהל חשבונו. כמו כן, על הרוכש לשלוח עותק של השובר בצירוף אמצעי זיהוי מסוג תעודת זהות או רישיון נהיגה, לממונה חוק המכר בדואר אלקטרוני לכתובת: dira@moch.gov.il.

ב. <u>הערות</u>

1. יש לבצע את התשלום אך ורק לחשבון הליווי כפי שפרטיו מופיעים על השובר לתשלום;
2. נייר עמדה זה אינו הוראת ביצוע ונועד להקל על התנהלות ביצוע התשלומים בזמן משבר הקורונה. הגורמים השונים אינם מחויבים לפעול בהתאם לעמדה זו;
3. ככל והבנק בו נלקחה המשכנתא דורש מכתב הסבת ערבות, יוטל על מוכר הדירה לנקוט בצעדים הנדרשים להשגת/קבלת מכתב זה.

<u>סיכום</u>

בשעה זו בה המשק פועל במתכונת חירום, האינטרס הציבורי הוא לאפשר ככל הניתן התנהלות מרחוק של הדברים. על כן, אף תחת חובות חוק המכר, יש לבצע התאמות לסיטואציה בה אנו נמצאים תוך שימור ההגנה על כספם של רוכשי הדירות.

ניתן לפנות לממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון בכל שאלה לכתובת דוא"ל האישית של הח"מ: amitg@moch.gov.il, ויחידת חוק המכר תסייע במציאת פתרון לכל בעיה שתעלה.

גריידי עמית
ממונה חוק המכר