

1 חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

1. הגדרות

(תיקונים: התש"ן, התשע"א)

בחוק זה -

"דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;
"הוראות תחזוקה ושימוש" - הוראות תחזוקה ושימוש, ככל הנדרש, לעניין הדירה או כל דבר שבה, הרכוש המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין ומיתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה;
"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
"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;
"קונה" - מי שרוכש דירה ממוכר;
"קונה משנה" - מי שרוכש דירה מקונה וכן חליפיו וחליפי הקונה;
"תקנות הבניה" - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשל"ל-1970;
"תקן", "תקן רשמי" - כמשמעותם בחוק התקנים, התשי"ג-1953;
"השר" - שר הבינוי והשיכון.

2. חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש

(תיקון התשע"א)

(א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש.
(א1) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידיו; לא היו בידיו המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו.
(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

3. פרטי המפרט

(תיקונים: התש"ן, התשע"א, התשע"ד, התשפ"ג)

(א) המפרט יהיה בטופס שקבע השר בצו באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה 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.
(א1) המפרט יכלול מחירון של פריטים שלגביהם קבע השר שיש לציין מחיר לעניין ויתור עליהם, שינוי מיקומם או הוספתם (להלן - פריטים מתומחרים).

(ב) המפרט יכול שיתייחס, בנוסף על הדירה הנמכרת, גם לחלקים אחרים של הבנין שבו נמצאת הדירה, למעט דירות אחרות, ולקרקע שעליה עומד הבנין, הכל כפי שנקבע בצו.

(ג) על המוכר למלא את כל הפריטים במפרט במפורט ובמדוייק, ואם פריט פלוני אינו חל בנסיבות הענין, על המוכר לציין זאת לגביו.

(ד) היה פריט שבמפרט מתייחס לדבר שנקבע בתקנות הבניה או בתקן, יכול שהטופס ימולא על ידי הפניה לאותה תקנות ² בניה או לאותו תקן.

(ה) קונה המבקש לוותר על פריט מתומחר, להוסיף פריט מתומחר או לשנות את מיקומו, ימסור על כך הודעה למוכר לפני התקנת הפריט ולא יאחר מהמועד האחרון שנקבע לכך בחוזה המכר, אם נקבע מועד כאמור, ובלבד שלא ייקבע מועד מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבנין או מועד אחר שקבע השר בצו, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, ורשאי השר לקבוע מועדים שונים לסוגים שונים של דירות או בניינים.

(ו) הודיע קונה למוכר על ויתור על פריט מתומחר, יזכה אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט; הודיע קונה למוכר על הוספת פריט מתומחר או על שינוי מיקומו, יחייב אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט, לפי העניין.

(ז) הודיע קונה למוכר על ויתור, הוספה או שינוי כאמור בסעיף קטן (ה), ימסור לו המוכר מפרט מעודכן.

4. אי-התאמה

(תיקונים: התש"ן, התשע"א)

(א) המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה או קונה המשנה 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-התאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(3) תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה או קונה המשנה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

(4) בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי המוכר (להלן - תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית), התגלתה אי-התאמה יסודית, זולת אם הוכיח המוכר שאי-התאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(5) התגלתה אי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית, והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

(6) המוכר לא מסר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש.

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

(ג) לענין סעיף זה -

"אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבנין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבנין 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.

4.4. הודעה על אי-התאמה או אי-התאמה יסודית

(תיקונים: התש"ן, התשע"א)

(א) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה -

(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה או קונה המשנה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה;
(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

(ב) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה יסודית שלא היה ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר בתוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

4. זכות תיקון אי-התאמה

(תיקונים: התש"ן, התשע"א)

(א) התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.
(ב) חזרה והתגלתה אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית, או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון.

5. מוכר שלא מסר מפרט

(תיקון התשע"א)

(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 הוא באיכות גבוהה בהתחשב 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 באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין - על המוכר.

5א. פיצוי בשל איחור במסירה

(תיקונים: התשע"א, התשפ"ב)

(א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה - המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

- (1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה - בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש מהמועד החוזי וסיימה בתום ארבעה חודשים מהמועד החוזי;
 - (2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 - בעבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר המועד החוזי וסיימה בתום עשרה חודשים מהמועד החוזי;
 - (3) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 - בעבור תקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.
- (ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

- (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד;
- (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

5. שיעור מרבי של ריבית פיגורים

[תיקונים: התשע"ד (מס' 3), התשפ"ג]

- (א) נקבע בחוזה המכר כי איחור בתשלום יזכה את המוכר בריבית פיגורים, לא יעלה שיעור הריבית על השיעור שקבע השר, בהתייעצות עם שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת; בסעיף זה, "ריבית פיגורים" - לרבות כל סכום שהקונה נדרש לשלם בשל תשלום שלא שולם במועד שנקבע בחוזה המכר.
- (ב) החובה לשלם ריבית פיגורים תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה המכר, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהיום האמור.

5. הצמדה

(תיקון התשפ"ב)

- (א) תשלום שמשלם קונה למוכר בעד רכישת דירה לא יוצמד למדד כלשהו, ולא תתווסף עליו ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5.5.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו.
- (ג) הצמדה כאמור בסעיף קטן (ב) תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר; ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 5.5(ג).
- (ד) בסעיף זה, "מדד תשומות הבנייה" - מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים או מדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים, לפי העניין, שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שפורסם לאחרונה לפני מועד ההצמדה.

6. תקנון בבית משותף

(תיקון התשע"א)

- (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 לענין מן הענינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין;

ואלה הענינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל ענין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמורה בסעיף 3(א).
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על ענין מהענינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו ענין יחולו על הבית המשותף.
- (ג) המונחים בסעיף זה ובסעיף 6 יפורשו לפי משמעותם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

(תיקון התשס"ב)

(א) בסעיף זה -

"חוזה מכר" - לרבות המפרט וחוזה נספח לענין מתחזק;

"מתחזק" - כמשמעותו בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

(ב) לא יקבע מוכר בחוזה המכר או בתקנון, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מתחזק, אלא אם כן נכללו בחוזה המכר פרטים הנוגעים למתחזק, לרבות זהותו ותנאי ההתקשרות עימו.

(ג) תוקפה של תניה בחוזה ההתקשרות הראשון עם מתחזק לפי סעיף קטן (א), השוללת או המגבילה את הזכות של נציגות הבית המשותף או של בעלי הדירות להביא את החוזה לסיום, אין כוחו יפה לתקופה העולה על שלוש שנים מיום תחילת הניהול וההחזקה על ידי המתחזק, אלא אם כן החליטו בעלי הדירות בבית המשותף, ברוב הקבוע בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 להאריך את תוקף חוזה ההתקשרות, בתום שלוש השנים האמורות, לתקופה שתיקבע על ידם.

6ב. רישום זכויות

(תיקון התשע"א)

(א) המוכר דירה בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, חייב לעשות את כל אלה:

(1) לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

(2) לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

(3) לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

(ב) המוכר דירה בבית שאינו ניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף קטן (א), חייב לבצע ולקיים את האמור בפסקה (1) של אותו סעיף קטן ולגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקסי המקרקעין לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד הרישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

(ג) בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

6ג. הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן

[תיקונים: התשע"ד (מס' 2), התשפ"ג]

(א) בסעיף זה, "הוצאות משפטיות" - שכר טרחת עורך דין המייצג הן את המוכר והן את הקונה בעסקה למכירת דירה, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין בשל ייצוג המוכר באותה עסקה, בעד פעולות אלה:

(1) רישום וניהול רשימה של בעלי הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין;

(2) רישום הזכויות על פי חוזה המכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום בית בפנקס בתים משותפים ושינוי או תיקון לצו רישום בית משותף;

(3) כל הוצאה אחרת הקשורה לרישום הזכויות על פי חוזה המכר.

(ב) (1) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת (בסעיף זה - הסכום המרבי), ורשאי הוא לקבוע כאמור סכומים מרביים שונים לדירות מסוגים שונים לפי אמות מידה שקבע, וכן כי הוראות סעיף זה לא יחולו על דירות מסוג מסוים או על דירות שמחירן עולה על המחיר שקבע. (2) על אף האמור בפסקה (1), הסכום המרבי של הוצאות משפטיות לעניין רישום וניהול רשימה של בעלי זכויות ורישום הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הסכום לפי חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996, לעניין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין.

(ג) קונה ישלם את ההוצאות המשפטיות ישירות לעורך הדין, ועורך הדין יוציא לקונה חשבונית כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

7. שמירת זכויות

(תיקון התשע"א)

חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה או קונה המשנה הניתנות לו לפי כל דין.

7א. התניה - לטובת הקונה או קונה המשנה

(תיקונים: התש"ן, התשע"א, התשפ"ב)

(א) אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה.

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), ויתור, לרבות בכתב, על זכויות מצד הקונה או קונה המשנה בקשר לאיחור במסירה לפי סעיף 5א או לא-התאמה או אי-התאמה יסודית, המהווה תנאי להעברת זכויות מקונה לקונה משנה, לביצוע תיקונים בדירה או להעמדת הדירה לרשות הקונה - בטל.

8. דין המדינה

(תיקונים: התשס"ט, התשע"א)

(א) דין המדינה כמוכר כדין כל מוכר אחר.

(ב) לא יראו את רשות מקרקעי ישראל או גופים המיוצגים על ידיה כמוכרת לענין חוק זה מחמת זה שקיבלה מהקונה או מקונה המשנה דמי שכירות בעד הדירה.

9. חזקה

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

10. עונשין

(תיקונים: התשע"א, התשע"ד (מס' 2))

מי שבידועין לא מילא אחרי הוראות סעיפים 2(א) או (א1), 3, 6 או 6ג(ב) דינו - קנס כאמור בסעיף 61(א)(1) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.

11. תחולה

(תיקונים: התש"ן, התשע"א, התשפ"ב)

(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.

(ג) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א-2011 (בסעיף קטן זה - תיקון מס' 5), לא יחול על דירה בבנין שבנייתו הסתיימה או שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 5; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 5.

(ד) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022 (בסעיף קטן זה - תיקון מס' 9), לא יחול על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 9; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 9.

12. תחילה

(תיקון התשל"ה)

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).

13. ביצוע

(תיקונים: התשע"א, התשע"ד, התשפ"ג)

השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

תוספת

(סעיף 4)

(1) ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק - שנתיים;

(2) ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה - שנתיים;

(3) כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודודים - שלוש שנים;

(4) ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, בין השאר של מרצפות בקומת קרקע, בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במשטחים מחומרי גימור שונים - שלוש שנים; לענין זה, "פיתוח חצר" - לרבות שבילים, משטחים, קירות, גדרות, רכיבים בנויים ומערכות, ובכלל זה מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה ותקשורת;

(5) כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי - שלוש שנים;

(6) כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב - ארבע שנים; לענין זה, "כשל" - לרבות מזילות;

(7) כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך - ארבע שנים;

(8) סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים - חמש שנים;

(9) התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ - שבע שנים;

(10) כל אי-התאמה אחרת שאינה אי-התאמה יסודית - שנה אחת.

בתוספת זו -

"כשל" - כישלון מלא או חלקי בתפקוד המוצר או המערכת;

"ליקוי" - ליקוי בתפקוד ובעמידות המוצר או המערכת, לרבות אי-שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של

כל מרכיב בנפרד והן של המכלול.

גולדה מאיר

זאב שרף

ראש הממשלה

שר השיכון

אפרים קציר

נשיא המדינה

[1]. [ס"ח 706](#), התשל"ג (20.7.1973), עמ' 196.

תיקונים: [ס"ח 754](#), התשל"ה (2.1.1975), עמ' 35;

[ס"ח 1327](#), התש"ן (12.8.1990), עמ' 184;

[ס"ח 1856](#), התשס"ב (10.7.2002), עמ' 474;

[ס"ח 2209](#), התשס"ט (10.8.2009), עמ' 328. [הצ"ח - ממשלה 436](#), התשס"ט, עמ' 348 ועמ' 514;

[ס"ח 2293](#), התשע"א (6.4.2011), עמ' 778. [הצ"ח - ממשלה 263](#), התשס"ז, עמ' 140;

[ס"ח 2437](#), התשע"ד (10.3.2014), עמ' 334. [הצ"ח - כנסת 519](#), התשע"ד, עמ' 2;

[ס"ח 2437](#), התשע"ד (10.3.2014), עמ' 335 [התשע"ד (מס' 2)]. [הצ"ח - כנסת 508](#), התשע"ד, עמ' 31;

[ס"ח 2468](#), התשע"ד (7.8.2014), עמ' 746 [התשע"ד (מס' 3)]. [הצ"ח - כנסת 547](#), התשע"ד, עמ' 90;

[ס"ח 7431](#), התשע"ה (26.10.2014), עמ' 20 [תיקון לתיקון התשע"ד (מס' 2)];

[ס"ח 2983](#), התשפ"ב (30.6.2022), עמ' 914. [הצ"ח - ממשלה 1548](#), התשפ"ב, עמ' 1022;

[ס"ח 3016](#), התשפ"ג (9.2.2023), עמ' 21. [הצ"ח - כנסת 945](#), התשפ"ג, עמ' 16.

[2]. כך מופיע במקור. צריך להיות, כנראה, "לאותה תקנת הבניה".

//