

כדאי לדעת שמדד תשומות הבנייה אינו דבר שייחודי רק למחיר למשתכן. עקרונית, גם אנשים שרוכשים דירה מקבלן בפרויקטים בשוק הפרטי עשויים לשלם על העלייה במדד תשומות הבנייה. עם זאת, בשוק הפרטי המוכרים יכולים לשנות את האופן בו הרוכשים משלמים לפי שיקול דעתם. למשל, חלקם מאפשרים ביטול כליל של ההצמדה למדד, חלקם מאפשרים להצמיד את מחיר הדירה רק לחלק מהסכום או לחלק מהעלייה, ויש כאלה המצמידים רק עד תאריך מסוים.

במחיר למשתכן הקבלנים לא נוטים לוותר על ההצמדה למדד תשומות הבנייה.

זאת ככל הנראה בגלל שבמחיר למשתכן, הקבלנים לא יכולים לקבוע מה מחיר הדירה – הם מחויבים למחיר למטר כפי שנקבע במסגרת המכרז שבו זכו הקבלנים. כלומר, אם בשוק החופשי קבלן יכול פשוט לתמחר את הדירה ביותר כסף וככה לפצות על הסיכון של המדד, זאת לא ממש אופציה עבור קבלני מחיר למשתכן.

## חישוב מדד תשומות הבנייה במחיר למשתכן

עד לחודש מרץ 2018, ההצמדה למדד תשומות הבנייה מחושבת מהיום האחרון להגשת ההצעות של הקבלנים למכרז של רשות מקרקעי ישראל. בתאריך הזה מתקבע המדד הבסיסי, שביחס אליו מחשבים את המחיר לכל מטר רבוע. המדד הבסיסי, עליו יורחב בהמשך, הוא המדד שמתחתיו לא ניתן לרדת.

במרץ 2018 קיבלה רשות מקרקעי ישראל החלטה כי התשלומים יוצמדו למדד תשומות הבנייה רק מרגע שהקבלן קיבל היתר בנייה ולא כפי שהיה עד לאותו מועד – מהרגע בו הקבלן זכה במכרז. כדי לדעת אם ההוראה הזו חלה גם על המכרז הספציפי של הפרויקט שלכם, יש לבדוק את הוראות המכרז (בחלק מהמכרזים ניתן למצוא את ההוראה בסעיף 3.3.11), שכן המכרזים שונים מאחד לשני.

שימו לב כי הוראה זו **לא** חלה רטרואקטיבית (כלומר על פרויקטים קודמים שבהם הקבלנים זכו לפני כן, גם אם הבנייה בפועל מתרחשת אחרי מרץ 2018!), ולכן חשוב שתוודאו אילו משיטות ההצמדה היא הרלוונטית לפרויקט שלכם וודאו כי הקבלן שלכם לא מנסה לפעול בשיטת מצליח ולהוציא מהדיירים כספים שהם לא צריכים לשלם.

כדי לבדוק ולוודא איזה שיטת הצמדה חלה על הפרויקט שלכם, עליכם לבדוק את ההוראות הרלוונטיות במכרז שבו זכה הקבלן הספציפי שלכם. איך מאתרים את מסמכי המכרז? [תוכלו לקרוא על זה בכתבה בנושא](#).

לכן לא משנה אם זכיתם בהגרלה ראשונה או בהגרלת המשך, לא משנה מתי חתמתם על ההסכם, לא משנה מתי הבנייה נערכה בפועל, מה שחשוב – זה מה קבעות הוראות המכרז של המדינה עם הקבלן – האם ההצמדה מתחילה מהתאריך האחרון להגשת ההצעות למכרז או ממועד קבלת היתר הבנייה.

### שינויים בגובה מדד תשומות הבנייה

בדרך כלל לפי המכרזים של מחיר למשתכן (וכאמור – כל אחד צריך לבדוק את המכרז הספציפי שבו הקבלן שלו זכה), אם עוברים יותר מ-20 חודשים מהיום שבו נמסרה הקרקע ליזם ועד שנחתם החוזה עם הרוכשים, המדד מוקפא. עם חתימת החוזה, המדד מתחיל לזוז מחדש. לכן, מומלץ לבדוק מה נקבע [בהוראות המכרז הספציפי שבו זכה הקבלן שלכם](#) והאם יש הוראה מתאימה, שכן המכרזים שונים מאחד לשני.

מדד תשומות הבנייה הוא אחיד, ולכן אם חתמתם על המדד כשהוא היה 105 נקודות (המספרים הם להמחשה בלבד) וחודש אחרים מישהו חתם והוא היה 107 – בחודש שלאחר-כך, אם המדד יעלה ל-108 נקודות, שניכם תשלמו את התשלומים העתידיים לפי המדד החדש. ההבדל הוא שאם המדד ירד בהמשך, הסכום שנקבע ביום החתימה שלכם לא יפחת, כלומר, ההצמדה למדד יכולה רק להגדיל את התשלומים לקבלן ולא להפחית אותם במקרה שהמדד ירד ביחס למדד במועד חתימת ההסכם שלכם.

לדוגמה: המדד ביום האחרון להגשת ההצעות על ידי קבלן עמד על 100 נקודות, ועד שאתם חותמים על החוזה המדד עלה ב-5% (ואיתו כמובן שהתעדכן גם מחיר הדירה בחוזה שלכם ביחס למחיר הזכייה של הקבלן במכרז). גם אם בהמשך המדד יורד מתחת ל-105 נקודות, למיטב ידעתי, אתם לא תשלמו לפי מדד נמוך יותר.

ושוב – גם בהקשר הזה, מה שקובע הן הוראות המכרז הספציפי שבו זכה הקבלן שלכם, אשר קובע את המסגרת שבה לקבלן מותר לפעול. ולכן, תמיד כדאי לבדוק מה הוראות המכרז הספציפי אומרות, ובמידת הצורך להתייעץ עם עורך דין או בעל מקצוע מתאים.

## איך לחשב את מדד תשומות הבנייה

בעניין חישוב המדד, העבודה היא מאוד פשוטה. ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה יש כלי נוח מאוד [לחישוב הצמדה למדד תשומות הבנייה](#). כל ההוראות לשימוש במחשבון של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מופיעות בעמוד שבו מופיע המחשבון.

שימו לב – ההצמדה למדד היא מהמדד הבסיסי שנקבע לכם (ראו הסבר למעלה) ועד ליום התשלום לקבלן בפועל.

חשוב לזכור, לא צריך להוסיף מע"מ נוסף על העלייה במדד! חישוב העלייה במדד כולל בתוכו את מרכיב המע"מ. שימו לב, בדרך כלל מחיר הדירה שמופיע בהסכם המכר כולל בתוכו גם מרכיב של מע"מ, ולכן כאשר מצמידים את המחיר הזה למדד, התוספת כבר כוללת את תוספת המע"מ (כמובן שאם מחשבים את ההצמדה לפי מחיר הדירה בלי מע"מ, אז צריך להוסיף מרכיב של מע"מ). לכן, אם הקבלן שלכם מצוין שצריך להוסיף מע"מ – שימו לב לכך ובמידת הצורך בררו את הנושא מול משרד הבינוי והשיכון במוקד המיועד לזוכי מחיר למשתכן בטלפון 5349\*.

בכל מקרה בכל מה שקשור להצמדה למדד בפרויקט שלכם אתם צריכים לבדוק [במסמכי המכרז שלכם](#).

## הקדמת תשלומים כדי לחסוך את תשלום מדד תשומות הבניה

הרבה זוכי מחיר למשתכן שואלים האם כדאי להקדים את התשלום לקבלן כדי לחסוך את מדד תשומות הבנייה. זוהי שאלה לא פשוטה שמצריכה ייעוץ אישי ותכנון כלכלי נכון, וגם לא תמיד אפשרית. נתייחס לכך:

### תשלומים לקבלן ומדד תשומות הבנייה

ברוב חוזי הרכישה בפרויקט מחיר למשתכן, הקבלן פורס את התשלומים לאורך כל תהליך הבנייה, כשגובה כל תשלום הוא בדרך כלל 10%-15%. את העליה במדד תשומות הבנייה משלמים לקבלן עבור כל פעימה בנפרד, ולא עבור המחיר הכולל של הדירה. זה מוביל לכך שבכל פעימה, הרוכשים יצטרכו לשלם בנוסף לתשלומי הרכישה את המדד שנצבר עד כה.