

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 19/03/2025

הבהרות בעניין יישום "הסדר להתאמת תנאי חוזה מכרז לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר"

בהמשך להחלטת ועדת המכרזים מיום 9.1.2025 בעניין תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

ועדת המכרזים מבקשת לתת מענה לשאלות שעלו ודורשים הבהרה בנוגע לאופן יישום "הסדר להתאמת תנאי חוזה מכרז לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות" כפי שהתקבל בהחלטת הוועדה האמורה, כדלקמן:

1. אופן הצטרפות להסדר - יובהר כי המסמך המחייב לצורך הצטרפות ל"הסדר להתאמת תנאי חוזה מכרז לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר" הוא חתימה על **כתב ויתור**. ככל וחברה מעוניינת להצטרף להסדר עליה לחתום על כתב הויתור ולהעבירו עד למועד שנקבע בהחלטת הוועדה האחרונה שהינו 9.4.2025. יובהר כי תשלום חלק המדינה לא יועבר ואפשרות לגביית תוספת מחיר דירה מזוכי הגרלות תכניות דיור בהישג יד, כמשמען בהחלטת הוועדה הנזכרת, לא תתאפשר עד להשלמת כלל המסמכים הנדרשים ואישור הסכום הרעיוני על-ידי המדינה בהתאם לקבוע בהסדר.

2. מע"מ - בהתאם לעקרונות ההסדר שנקבעו בהחלטת הוועדה, חישוב מלוא סכום התאמת מחיר של כל אחת מהדירות הינו "סכום רעיוני" כהגדרתו בקובץ ההסדר שצורף להחלטת הוועדה. סכום זה מבוסס על מחיר הדירה כולל מע"מ בהתאם לשיעור המע"מ שחל **במועד החתימה על חוזה מכר**.

3. תחשיב הסכום הרעיוני נעשה עבור כל מכרז בנפרד - ככל וחברה זכתה במספר מכרזי מקרקעין שונים והיא מעוניינת להצטרף להסדר, עליה להגיש את כלל המסמכים הנדרשים עבור **כל פרויקט בנפרד** לרבות תחשיב "הסכום הרעיוני".

4. שליחה וקבלה של חוזי מכר הדירות – לאור קשיים שעלו בנוגע לשליחת וקבלת כלל קבצי חוזי המכר של הדירות בפרוייקט עודכן כי חברות המבקשות להצטרף להסדר אינן נדרשות לשלוח את חוזי המכר המלאים שנחתמו עם הרוכשים **אלא רק** את 2 העמודים הרלוונטיים בחוזי המכר **ונספח התשלומים** בהם מופיעים הפרטים הבאים של הרוכשים: פרטים אישיים, מועד חתימת חוזה, מועד מסירת דירה, פרטי דירה ומחיר הדירה.

5. אופן חישוב הסכום הרעיוני לדירות שמסירתן חלה במועד שלפני 6 חודשים מיום חתימת חוזה המכר - בקובץ התחשיב (Excel) שנשלח במסגרת החלטת הועדה הראשונה לא ניתן היה לחשב סכום רעיוני עבור דירות אלו - שגיאה זו תוקנה ובקובץ המעודכן (מצורף להחלטת הועדה) ניתן להוסיף את החישוב גם עבור דירות אלו.

6. תחשיב הדירות - יובהר כי השתתפות המדינה בהתאם להסדר תיעשה מול כל זוכה במכר **פעם אחת בלבד** ביחס למכר מסוים. ככל וחברה טרם השלימה חתימה על חוזה מכר עם כלל הדירות בפרויקט נשוא המכר בו זכתה קיימות בפנייה 2 אפשרויות:

- (1) שליחת תחשיב עבור כל הדירות שלגביהן נחתם חוזה מכר עד למועד שליחת התחשיב.
ככל וחברה בוחרת באפשרות זו, סכום ההחזר יחושב רק עבור הדירות שלגביהן נחתם חוזה מכר ובזה החברה תוותר על כל טענה ודרישה מרמ"י בנוגע לכל אחת מהדירות בפרויקט נשוא המכר, לרבות הדירות שלגביהן טרם נחתם חוזה מכר בעת שליחת התחשיב.
- (2) להמתין לחתימה של כלל חוזה המכר בפרויקט נשוא המכר ולהעביר תחשיב מלא בעתיד
הכולל את הסכום הרעיוני של כלל הדירות.

החלטה זו תפורסם באתר רשות מקרקעי ישראל ביחד עם החלטות הוועדה הקודמת בעניין.



אוהד מויאל
נציג כספים



עו"ד יונתן רלבג
נציג היועמ"ש



עידן יונתניים
יו"ר ועדת מכרזים