

הסדר להתאמת תנאי חוזה מכרז לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות, התשל"ג-1973)

לעניין הסדר זה:

"דירה שבהסדר" – דירה שמתקיימים בה כל אלה:

1. נמכרה כחלק מתכנית מחיר למשתכן, מחיר מטרה או מחיר מופחת (ולא בשוק החופשי), במסגרת מכרז שהתפרסם על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון;
2. מועד הגשת ההצעות עבור הקבלנים המציעים באותו מכרז חל לפני יום 30 ביוני 2022;
3. חוזה המכר לגביה נחתם אחרי יום 7 ביולי 2022.

"מסמכי המכרז" – מסמכי המכרז שהתפרסם על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון כחלק מתכנית מחיר למשתכן, מחיר מטרה או מחיר מופחת ומשכוחו נחתם חוזה המכר;

"קבלן מצטרף" – קבלן שביקש להצטרף להסדר המפורט בהסכם זה לגבי כל הדירות שבהסדר בכל המכרזים שבהם הוא זכה, אשר חתם על כתב קבלה וסילוק, בנוסח שהוסכם בין הצדדים (להלן – "כתב קבלה וסילוק");

"התקופה המירבית להצמדה" – לפי התקופה הקצרה מבין שתי תקופות אלה:

1. התקופה המירבית שממועד החתימה על חוזה המכר בפועל ועד למועד המסירה שבה ניתן להצמיד למדד תשומות הבניה, לפי המועד החוזי הקבוע במכרז, ובמכרזים בהם לא נקוב מועד מסירה או נדרש אישור משרד הבינוי והשיכון – לפי המועד הקבוע באישור זה (להלן – **אישור המשרד לקבלן**);

2. 42 חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר.

עקרונות ההסדר כמפורט להלן, בכפוף לכל האישורים הנדרשים במדינה, יהיו אלה:

1. בהתחשב בנסיבותיו הייחודיות של המקרה דנן, ובהוראת המעבר שניתנה להתאמת מחירי עסקאות מכר, במסגרת תיקון מספר 9 לחוק המכר ולחלוקת הסיכונים השונים בעניין, יחושב סכום רעיוני להתאמת מחיר לדירה כמפורט בסעיף 2 להסדר זה ומימון הסכום האמור יעשה לפי החלוקה כאמור בסעיף 3. יובהר, כי מחיר הדירה כולל מע"מ.
2. יחושב מלוא סכום התאמת מחיר של כל אחת מהדירות שבהסדר לפי ההנחות הבאות (להלן – **"הסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה"**):

א. שיעורי התשלומים עבור הדירה שבהסדר שהיו אמורים לשאת הצמדה למדד תשומות

הבניה, ולא נשאו הצמדה כאמור בשל תיקון מס' 9 לחוק המכר, יהיו לפי השיעורים והתקופות הבאות במהלך התקופה המירבית להצמדה:

1. תשלום ראשון של 20% שאין בשלו הצמדה;

2. מספר תשלומים שווים בפרקי זמן זהים של כל חצי שנה, בכפוף לתקופה המירבית להצמדה, בין התשלום הראשון ועד לתשלום אחד לפני האחרון. מחצית מכל תשלום זה יוצמד לפי הנחת המדד המוסכמת בסעיף קטן (ב);
3. התשלום האחרון (בעת המסירה) יעמוד על 10% ומחציתו תוצמד לפי הנחת המדד המוסכמת בסעיף קטן (ב).
- להלן יפורט תחשיב לדוגמא במקרה שהתקופה המירבית להצמדה היא 36 חודש:

1. 20% ממחיר הדירה שבשלו אין הצמדה.
2. 14% ממחיר הדירה * 50% - 6 חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר;
3. 14% ממחיר הדירה * 50% - 12 חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר;
4. 14% ממחיר הדירה * 50% - 18 חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר;
5. 14% ממחיר הדירה * 50% - 24 חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר;
6. 14% ממחיר הדירה * 50% - 30 חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר;
7. 10% ממחיר הדירה * 50% - מועד המסירה.

ב. הנחת מדד תשומות מוסכמת של 2.5% לשנה. בשל טעמים פרקטיים, הוסכמה בין הצדדים הנחת מדד זה, והיא בלבד אשר תשמש לצורך תחשיב הסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה לכל התקופה, וזאת מבלי להביא בחשבון את המדד בפועל. דוגמא לאופן חישוב הסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה, מצורפת כנספח 1.

ג. התחשיב לפי סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לגבי כל אחת מהדירות שבהסדר יחושב על ידי הקבלן המצטרף ויאושר על ידי רואה חשבון חיצוני (דהיינו, שאינו עובד החברה) מטעמו (להלן – "התחשיב" ו"אישור רואה החשבון"). הקבלן המצטרף ישלח למשרד הבינוי והשיכון את התחשיב, אליו יצרף חוזה מכר חתום, אישור המשרד לקבלן ואישור רואה החשבון לתחשיב (להלן כולם ביחד – "פניית הקבלן"), ובלבד שזו תוגש לאחר מועד כניסתו לתוקף של ההסדר.

ד. תוך 70 יום ממועד קבלת פניית הקבלן לגבי כל אחת מהדירות שבהסדר המדינה תבחן את התחשיב ותאשר או תערוך בו תיקונים בהתאם להוראות הסדר פשרה זה, ותקבע את הסכום הרעיוני להתאמת מחיר הדירה.

3. מימון הסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה של כל אחת מהדירות שבהסדר ייעשה באופן הבא:

א. שליש מהסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה, ישולם על ידי רוכש הדירה לקבלן, (להלן – "חלק הרוכש בהתאמת המחיר"), בחלוקה שווה בין מספר התשלומים שעל

הרוכש לשלם לקבלן בהתאם לחוזה המכר (כך לשם הדוגמא, לרוכש אשר בהתאם לחוזה המכר, נותרו לשלם שלושה תשלומים על חשבון התמורה, יהא סכומם אשר יהא, יצרף הרוכש לכל תשלום 1/3 מחלק הרוכש בהתאמת המחיר). האחריות לדרישת התשלום מהרוכש, ולגבייתו, מוטלת על הקבלן בלבד ולא תהיה לו כל טענה נגד המדינה בענין זה ;

ב. שליש מהסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה (להלן – "חלק המדינה") ישולם על ידי המדינה לקבלן מוכר הדירה במועדים ובאופן כאמור בסעיף 4.

ג. יתרת הסכום להתאמת המחיר לדירה, תושט על הקבלן מוכר הדירה והוא לא יהיה זכאי לדרוש אותו מכל גורם אחר.

4.

א. חלק המדינה ישולם עד למועד המאוחר מבין המועדים הבאים (להלן – "המועד האחרון לתשלום המדינה") –

1. במהלך 45 ימים לאחר שחלפה מחצית התקופה שממועד חתימת חוזה המכר ועד למועד המאוחר ביותר האפשרי למסירת הדירה, בהתאם לחוזה המכר (להלן – "מחצית התקופה לצורך התשלום") ;

2. 90 ימים מהמועד שבו הוגשה פניית הקבלן ובלבד שפניית הקבלן הוגשה לאחר מועד כניסתו לתוקף של ההסדר.

ב. שילמה המדינה את חלק המדינה תוך 60 ימים מהמועד האחרון לתשלום ייוספו בשל החלק האמור הפרשי הצמדה בשיעור של 2.5% לשנה בעד התקופה שבין 10 ימים לאחר המועד האחרון לתשלום המדינה לבין מועד התשלום בפועל.

ג. שילמה המדינה את חלק המדינה לאחר שחלפו 60 ימים מהמועד האחרון לתשלום המדינה יחול ההסדר הבא :

1. לגבי חלק המדינה באשר לדירה שבהסדר ייוספו בשל חלק המדינה האמור בשל התקופה שבין 10 ימים לאחר המועד האחרון לתשלום המדינה לבין 60 ימים לאחר המועד האחרון לתשלום, הפרשי הצמדה בשיעור של 2.5% לשנה בעד התקופה האמורה ;

2. לגבי חלק המדינה באשר לדירה שבהסדר, בין אם מתקיים בה האמור בסעיף קטן (ב) ובין אם לאו - ייוספו בשל חלק המדינה האמור בשל התקופה שבין 60 ימים לאחר המועד האחרון לתשלום לבין מועד התשלום בפועל, הפרשי ריבית החשב הכללי (אשר נכון למועד קביעת הסדר זה עומדת על 6% לשנה) בעד התקופה האמורה.

5. הסכם זה ייכנס לתוקף החל ממועד החתימה על ידי שני הצדדים.

6. הקבלן מצהיר בזאת כי הוא מוותר בזאת, באופן סופי מלא ומוחלט, על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהם, כלפי המדינה, ואין ולא תהייה לו ו/או למישהו אחר בשמו ו/או במקומו ו/או מטעמו, כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד המדינה ו/או כל גורם הפועל בשמו ו/או עבורו, בגין יישום הוראות תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.