

1. התאחדות הקבלנים בוני הארץ
2. הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה
על ידי ב"כ עוה"ד איה רייך-מינא ממשרד פישר ושות'
מרח' מנחם בגין 146, תל אביב 6492103
טל': 03-6944111; פקס: 03-6091116
דוא"ל: areich@fbclawyers.com

העותרות

נ ג ד

1. כנסת ישראל
על ידי היועצת המשפטית לכנסת
2. שר הבינוי והשיכון
3. שר המשפטים
4. מועצת מקרקעי ישראל
על ידי פרקליטות המדינה, משרד המשפטים
רח' צלאח א-דין 29, ירושלים
טל': 073-3925590; פקס: 02-6467011

המשיבים

הודעה מטעם העותרות והמשיבים 2-4

1. העותרות והמשיבים 2-4 (להלן: **הצדדים**) מתכבדים להודיע לבית המשפט הנכבד, כי הם הגיעו להסכמה ולהסדרת המחלוקת ביניהם, אשר בעיקרם כוללים התאמה לפי אמדן נורמטיבי של מחירי דירות, בשל הגבלת הצמדת מחירי הדירות בעקבות תיקון מס' 9 לחוק המכר; וחלוקה שווה בשווי ההתאמה האמורה בין המדינה, הקבלנים ורוכשי הדירות, והכל בכפוף לכל המפורט בהסכם הפשרה ביניהם (להלן: **הסכם הפשרה**), אשר הצדדים יבקשו כי יינתן לו תוקף של פסק דין, בכפוף לאמור בסעיף 3 שלהלן.

נוסח הסכם הפשרה מצורף ומסומן א'.

2. בהתאם לסעיף 5 להסכם הפשרה, הוא ייכנס לתוקף רק בכפוף לכך שבתוך 60 ימים התקבלה הסכמה של מספר קבלנים מצטרפים כך שסך הדירות שנחתמו לגביהם כתבי קבלה וסילוק עולה על 90% מסך הדירות שבהסדר.

3. בהתאם לכך, הצדדים יודיעו לבית המשפט הנכבד בתוך 60 ימים אם וככל שהסכם הפשרה נכנס לתוקף, ויבקשו ליתן לו תוקף של פסק דין לצורך יישומו. ככל שהסדר הפשרה לא ייכנס לתוקף כמפורט בסעיף 5 להסכם הפשרה, העותרות יהיו רשאיות להמשיך בניהול העתירה.

איה רייך
איה רייך-מינא עו"ד
ב"כ העותרות

היום, י"א בשבט תשפ"ד
22 בינואר 2024
נטע אורן, עו"ד

סגנית מנהל מחלקת הבג"צים
בפרקליטות המדינה

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
א'	נוסח הסכם הפשרה	4

נספח א'

נוסח הסכם הפשרה

עמ' 4

הסדר פשרה

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 בפועל.

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:

אליה ניין

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 זו, 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 (ככל שניתן) 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, או ממועד כניסתו לתוקף של ההסדר, לפי המאוחר מביניהם, המדינה תבחן את התחשיב ותאשר או תערוך בו תיקונים בהתאם להוראות הסדר פשרה זה, ותקבע את הסכום הרעיוני להתאמת מחיר הדירה.

אליה ניין



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).

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. עד יום 30 במאי 2024 ;

2. 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");

3. 90 ימים מהמועד שבו הוגשה פניית הקבלן ובלבד שפניית הקבלן הוגשה לאחר מועד כניסתו לתוקף של ההסדר.

ב. לגבי חלק המדינה באשר לדירה שבהסדר אשר מועד מחצית התקופה לצורך התשלום לגביה חלף לפני יום 30 במאי 2024 ופניית הקבלן הוגשה לפני מועד זה - ייוספו בשל החלק האמור הפרשי הצמדה בשיעור של 2.5% לשנה בעד התקופה שבין המועד שבו חלה מחצית התקופה לצורך התשלום לבין מועד התשלום בפועל.

ג. שילמה המדינה את חלק המדינה תוך 60 ימים מהמועד האחרון לתשלום המדינה לגבי חלק המדינה באשר לדירה שבהסדר שלא מתקיים בה האמור בסעיף קטן (ב) - 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.

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

אליה ניין

1. לגבי חלק המדינה באשר לדירה שבהסדר שלא מתקיים בה האמור בסעיף קטן (ב) - 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 השגת הסדר זה עומדת על 6.25% לשנה) בעד התקופה האמורה.
- ה. תקופה שישולמו בגינה הפרשי ריבית חשב כללי לפי סעיף קטן (ג), לא תשולם בגינה הצמדה לפי סעיף קטן (ב).
5. הסדר פשרה זה ייכנס לתוקף רק אם מסרו העותרות למדינה הסכמה של מספר קבלנים מצטרפים כך שסך הדירות שנחתמו לגביהם כתבי קבלה וסילוק עולה על 90% מסך הדירות שבהסדר, וזאת עד לתום 60 ימים מהמועד שבו הגישו הצדדים הסדר זה לבית המשפט העליון בגדר בג"ץ 4939/22 (להלן – "העתירה").
6. 3 ימים לאחר התקיימות התנאים בסעיף 5 ולצורך יישום הסדר הפשרה, יגישו הצדדים לעתירה בקשה ליתן לו תוקף של פסק דין, וממועד פסק הדין - ייכנס ההסדר לתוקף (בהסדר זה - "מועד הכניסה לתוקף של ההסדר"), והוא יחול רק לגבי דירות שבהסדר בכל המכרזים שבהם זכה קבלן מצטרף.
7. ככל שהסדר הפשרה לא ייכנס לתוקף כאמור בסעיף 5, העותרות יהיו רשאיות להמשיך בעתירה.

אליה ניין

