

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

ג' בשבט תשפ"ב

לכל המעוניין

05/01/2022

פנייה מוקדמת לקבלת מידע (RFI) בנושא בחינת מנגנון של שירותי נאמנות בהתאם להוראות סעיף 2(3) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") מפרסם בזאת פנייה מוקדמת לקבלת מידע בנושא בחינת מנגנון של שירותי נאמנות בהתאם להוראות סעיף 2(3) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "הפניה"), כל המעוניין לענות על הבקשה, ולמסור מידע, יפעל בהתאם למפורט במסמכים אלו.

רקע כללי והשירות המבוקש

מוכר דירה מחויב לספק בטוחה לכספים אשר מתקבלים כנגד דירה חדשה בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר").

הוראות סעיף 2(3) לחוק המכר קובעות:

"3(2) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);"

ממונה חוק המכר (להלן: "הממונה") מבקש לקבל מידע בקשר לאפשרות לשמש כחברת נאמנות להבטחת כספי רוכשי דירות בהתאם להוראות סעיף 2(3) לחוק המכר (להלן: "השירות"). מידע זה נדרש בהמשך לשיח עם חברות מימון, יזמי נדל"ן ועורכי דין, אשר נערך לאחר פרסום RFI בנושא בתאריך 26/01/2020. המידע הדרוש הינו לצורך חידוד של נושאים אשר עלו בשיח, כפי שהדבר מתואר בפנייה זו.

המידע המבוקש

על מעביר המידע להציג הצעתו, לפי השאלון בפניה זו, בדבר הדרך בה לשיטתו יש לפעול, בהתאם למנגנון הנאמנות המופיע בסעיף 2(3) לחוק המכר, כך שכספי רוכשי הדירות יהיו מובטחים. כמו כן, יש להציע תנאי סף אשר לדעת מעביר המידע יש לעמוד בהם על מנת לקבל אישור המשרד לספק את השירות.

יש לתת דגש על פרויקטים מסוג התחדשות עירונית – תמ"א 38 חיזוק והוספה של קומות. כמו כן, יש לתאר את כלל מנגנוני הביטחון אשר, לשיטת המציע, יניחו את דעת המשרד בכל הקשור להבטחת כספי רוכשי הדירות.

עמדת המשרד היא כי חברת נאמנות לעניין הבטחת כספי רוכשים, ככל שתאושר, תידרש להיות גם הגורם המממן של הפרויקט. מעביר המידע רשאי להעיר גם על נושא זה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

כללי - פרטים לגבי מעביר המידע

	שם חברה / תאגיד (כולל ח.פ.)
	כתובת
	כתובת דוא"ל
	טל' משרד
	טל' נייד
	בעלי חברה / תאגיד
	עיסוק עיקרי של החברה / תאגיד
	ותק חברה

1. את המידע יש לשלוח ליחידת חוק המכר, לידי ממונה חוק המכר במייל: amitg@moch.gov.il; עד ליום 05/02/2022 בשעה 16:00.
2. ניתן להגיש שאלות הבהרה בקשר לפנייה זו לכתובת המייל המופיעה לעיל וזאת עד לתאריך 15/01/2022 בשעה 16:00.
3. ניתן לצרף חומרים רלוונטיים על פי שיקול דעת מעביר המידע.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

העברת מידע (ניתן להוסיף דפים)

1. פירוט בדבר הרקע המקצועי של מעביר המידע

2. תיאור מנגנוני הביטחון המוצעים לעניין הבטחת כספי רוכש דירה באמצעות חברת נאמנות, בהתאם להוראות סעיף 2(3) לחוק המכר.

3. בהמשך לתיאור מנגנוני הביטחון – יש לתאר תהליך כשל בפרויקט בו תידרש חברת הנאמנות להשיב כספים לרוכש דירה

4. האם לשיטת מעביר המידע, נותן השירות יכול לעמוד בקובננטים בהם נדרשים לעמוד בנקים וחברות ביטוח עת מתן ערבויות בנקאיות ופוליסות ביטוח?

5. הצעה לתנאי סף בהם יידרש נותן השירות לעמוד

6. הצעה לפרויקט פיילוט (לא חובה)

7. הערכה בדבר היקף העמלה אשר תיגבה על ידי נותן השירות (לא חובה)

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

ממונה חוק המכר

הבהרות

1. מובהר כי פנייה זו הינה לקבלת מידע אשר ניתן על ידכם מרצונכם החופשי. המשרד אינו מחויב לשקלל ו/או לעשות כל שימוש באחד ו/או יותר מהנתונים ו/או המצגים שהתקבלו במסגרת פניה זו בכל התקשרות ו/או פנייה עתידית.
2. מודגש כי אין בפנייה זו משום התחייבות להמשיך בהליך זה או אחר ו/או ליצירת התקשרות בנושא הפניה ו/או התחייבות כלשהי מצד המשרד ו/או כדי להקנות לגורם כלשהו זכות ו/או ציפייה מסוג כלשהו. יתרה מכך, המשרד אינו מתחייב לאמץ הצעה כלשהי ו/או לאפשר שימוש כלשהו והוא יפעל על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי.
3. פנייה זאת אינה מהווה מכרז או הזמנה להציע הצעות ו/או משא ומתן ו/או הליך היוצר מחויבות כלשהי כלפי המשיב לפנייה או כלפי צד ג' כלשהו. כמו כן אינה מהווה הקמת מאגר ספקים.
4. המשרד רשאי לגרוע, לסייג, להבהיר, לשנות, לעדכן, לתקן או לבטל את תנאיי ו/או את מסמכי הקול קורא, או להחליפם ו/או להוסיף עליהם, ככל שימצא צורך בכך, בין אם בעקבות מתן תשובות לשאלות ההבהרה ובין אם ביוזמתו על פי שיקול דעתו.
5. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת המידע יחולו על מוסר המידע בלבד והוא לא יהא זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי ו/או החזר הוצאות בגין הגשת מענה לפנייה.
6. המשרד לא יישא בכל תשלום ו/או הוצאה ישירה ו/או עקיפה, בגין פנייה זו וכל הקשור בה, לרבות מתן התשובות והכנת המסמכים הנוגעים בהליך זה.
7. המשרד יהיה רשאי לערוך או לא לערוך, מכרז, הליך נוסף או אחר ו/או התקשרות, כפי שיראה לנכון על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי ובמתווה כפי שייראה לו בכפוף בלבד לנהלי המשרד והוראות כל דין אך אינו חייב לנהוג כך.
8. המשרד שומר לעצמו את הזכות, אם ימצא לנכון לפי שיקול דעתו, להזמין מעבירי מידע, בכפוף להסכמתם, להצגת המענה שניתן על ידם ולקבלת הבהרות נוספות.
9. המשרד רשאי לעשות כל שימוש במידע שהתקבל בעקבות פנייה זו, ללא כל הגבלה וללא כל תמורה בגין כך, בין היתר ולרבות לצורך קבלת החלטות, קבלת נתונים לשימושים פנימיים, לצורך התקשרות, הכנת מכרז ו/או בקשה לקבלת הצעות, היה ויחליט על כך.
10. כל מעביר מידע יהיה רשאי במסגרת המועד שפורט לעיל לפנות למשרד בכתב ולבקש הבהרות ו/או פרטים הקשורים לפנייה זאת, המשרד אינו מתחייב להשיב לפניות הפונים וכי תשובות יינתנו בהתאם ובנוסח לפי שיקול דעתו של המשרד.
11. המשרד רשאי לשנות ו/או לדחות מועדים ו/או לבטל ו/או לשנות את הקול הקורא לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי.
12. המשרד אינו מתחייב לפנות למשיבים בכל הליך עתידי בהקשר לפנייה.
13. מובהר כי מתן התייחסות מצד ספק אינו מהווה יתרון או תנאי להשתתפות במכרז, ככל שייערך בעתיד, ולא יחייב את שיתופו במכרז של הספק או התקשרות עמו בכל דרך אחרת.
14. בהמשך לפנייה זו, המזמין שומר על זכותו, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי:
 - 14.1. לפנות ולהיפגש עם ספקים פוטנציאליים בבקשה להצגת מידע והבהרות.
 - 14.2. להשתמש במידע שייאסף במסגרת הליך הפניה ובעקבות פרסום פנייה זו לצורך כתיבת מכרז, או להרכבת רשימת ספקים פוטנציאליים.
15. ככל שיתקיים בעתיד הליך התקשרות לקבלת השירותים בנושא שבנדון, לרבות מכרז, לשנות או להוסיף תנאים ודרישות והכל בהתאם לצרכים שיקבע המזמין.
16. לפרסם בדרך של מכרז או בכל בדרך אחרת, מפרטים או אפיונים אשר יתבססו על המידע אשר יצטבר כתוצאה מההליך.
17. המשרד רשאי לעשות שימוש במידע שיימסר על ידי משיבים לצורך בחינת האפשרות לבצע התקשרות בנושא ולעיצוב הדרישות בהתקשרויות כאמור.
18. בכפוף לכל דין, המשרד ישמור את המידע שהגיע אליו במסגרת הפנייה בסודיות, וכן לא יעשה בו שימוש, כמפורט להלן:
 - 18.1. לא יפרסם את המידע באופן פומבי.
 - 18.2. לא יפגע בקניין הרוחני של המשיב.
 - 18.3. לא יעשה בו שימוש מסחרי למעט למטרות המנויות בפנייה לקבלת מידע.
 - 18.4. לא יעביר את המידע לצד ג' למעט גורם המעורב בעיצוב ההתקשרות, כגון יועץ מקצועי.
19. על אף האמור לעיל, המשרד יהיה רשאי לפנות אל המשיב ולבקש ממנו לעשות שימוש במידע.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

20. ספק המגיש התייחסות לפנייה זו מצהיר כי:
- 20.1. הוא מסכים לכל המפורט במסמך ומתחייב שלא יהיו לו תביעות או דרישות מאת המזמין או כל גורם אחר בקשר לשימוש במידע שיימסר על ידו.
 - 20.2. כי אין במידע המוגש על ידי הספק או בשימוש עתידי בו כדי לפגוע בזכויות של צד שלישי, לרבות זכויות יוצרים, וכי הוא לבדו יישא באחריות לכל דרישה או תביעה שמקורה בטענה כי במסגרת שימוש במידע שהוגש הופרו זכויות צד שלישי כאמור, והוא ישפה את המזמין מיד עם קבלת דרישה בגין כל סכום שיידרש ו/או יתבע לשלם מחמת תביעה או דרישה כאמור לעיל, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד.
 21. מסמכי פנייה זו הינם רכושו הבלעדי של המזמין.
 22. פניה זו מפורסמת באישור ועדת המכרזים של המזמין, ובפיקוחה.

אנו מודים לכם על השתתפותכם.

בכבוד רב

גריידי עמית

ממונה חוק המכר