מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

כ"ד שבט תשפ"ג

15/02/2023

<u>קול קורא מספר 301/2023 לחברות נאמנות</u>
<u>בהתאם לסעיף 2(3) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974</u>

<u>מבוא</u>

בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "**החוק**" או "**חוק המכר**"), מוכר דירה אינו רשאי לקבל מקונה מעל 7% ממחיר הדירה, אלא אם הבטיח את כספי הרוכש באחת החלופות הקבועות בסעיף זה. במסגרת זו, סעיף 2(3) לחוק מתייחס לאפשרות להבטיח את הכספים באמצעות שעבוד הזכויות בדירה או בקרקע לטובת חברת נאמנות:

> **"2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:**
>
> **...**
>
> **(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע 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);"**

כאמור בסעיף 2(3) לחוק, הבטחת כספי רוכש באמצעות חברת נאמנות תיתכן רק אם חברת הנאמנות קיבלה אישור מפורש לכך. לפיכך, משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**המשרד**") מכריז בזאת על **<u>פיילוט</u>** להכרה בחברות נאמנות שיהיו רשאיות לשמש את מוכר הדירה להבטחת כספי הרוכש. חברות שיאושרו, לאחר שיעמדו בתנאים שיפורטו להלן, יהיו רשאיות לשמש במסגרת הפיילוט כחברות נאמנות בהתאם לסעיף 2(3) לחוק, **<u>בפרויקטי תמ"א 38/1 בלבד</u>**, וזאת כדי לאפשר תחליף לבטוחה מסוג הערת אזהרה, לפי סעיף 2(3) לחוק, הנפוצה כיום בפרויקטים אלה.

חברות נאמנות אשר יינתן להן אישור כאמור, יבטיחו את החזר ההשקעה של הקונה במקרה של כשל בפרויקט, בהתאם להוראות החוק, באמצעות שיעבוד במשכנתא ראשונה לטובת חברת הנאמנות של דירה או חלק יחסי בקרקע – והכל בנאמנות כלפי הקונה לצורך הבטחת כספו.

חברת נאמנות שתבקש לקבל אישור כאמור נדרשת להיות **חברת בת** של חברה למימון פרויקטי בנייה. כמו כן, הבקשה לאישור חברת הנאמנות תוגש במשותף על ידי חברת הנאמנות וחברת המימון.

<u>תנאים לבחינת בקשה</u>

1. <u>הגדרות</u>

"פרויקט בנייה" – פרויקט שניתן לו היתר לפי תכנית מתאר ארצית מספר 38 (תמ"א 38), הכולל חיזוק מבנה קיים, לרבות תוספת שטחים בדירות קיימות, וכן תוספת דירות חדשות, שעל מכירתן חל חוק המכר.

"חברת מימון" – חברה העוסקת במימון פרויקטי בנייה.

"חברת נאמנות" – חברת בת בבעלות מלאה וישירה של חברת מימון.

2. <u>תנאי סף לחברת המימון</u>

2.1. החברה החזיקה בהון עצמי מינימאלי שלא פחת מ-75 מיליון ₪ בכל אחת מהשנים 2020, 2021 ו-2022;

2.2. לחברה ניסיון במימון פרויקטי בנייה הכולל –

2.2.1. שמונה פרויקטי בנייה שניתן להם טופס אכלוס. לעניין זה, המימון לא פחת מ-50% מסך העלות של פרויקט הבנייה, לרבות חיזוק המבנה הקיים ותוספות הבנייה, ונעשה בהתקשרות ישירה בין חברת המימון ליזם, שעליו חל חוק המכר, כמוכר הדירות;

2.2.2. מתוך הניסיון הנדרש בסעיף 2.2.1. לעיל, לחברה ניסיון במימון של לפחות שלושה פרויקטים מסוג התחדשות עירונית (מכל סוג – פינוי בינוי, תמ"א 38/1 או תמ"א 38/2);

2.2.3. החברה העמידה מימון לפרויקטי בנייה, בשיעור שלא פחת מ-50% מסך עלות הבנייה של כל פרויקט, במשך חמש שנים מצטברות, לפחות, בעשר השנים האחרונות (החל מיום 15.02.2013). לעניין סעיף קטן זה, אין נפקות לשאלה אם הסתיים הפרויקט;

2.3. החברה העסיקה לפחות חמישה עובדים במשרה מלאה בשלוש השנים האחרונות.

2.4. החברה הגישה בקשה בהתאם לקול קורא זה ביחס לחברת נאמנות אחת בלבד;

2.5. החברה רשומה במרשם החברות בישראל כדין, ואין לה חובות עבור אגרת רישום.

3. <u>מסמכים שיש לצרף לבקשה לצורך בחינת עמידת חברת המימון בתנאי הסף</u>

3.1. פירוט שם החברה, מספר החברה במרשם החברות, כתובת החברה, כתובת דוא"ל, טלפון משרדי וטלפון נייד;

3.2. דוחות כספיים מבוקרים וחתומים על ידי רואה חשבון לשנים 2020-2022. ככל ודוח 2022 טרם נחתם על ידי רואה החשבון של החברה, יש להעביר אישור רואה החשבון לגבי ההון העצמי של החברה לשנה זו;

3.3. טבלה בקובץ Excel, ותכלול רשימת הפרויקטים אשר מימנה או ממנת החברה, כנדרש בסעיף 2.2, לרבות שם היזם, העיר בה נבנה הפרויקט, שם הפרויקט וכתובתו, היקף המימון שניתן, סוג הפרויקט (התחדשות עירונית, מחיר למשתכן, קומבינציה ועוד), שנת ההתקשרות עם היזם למתן המימון, מועד קבלת טופס האכלוס, פרטי הקבלן המבצע של הפרויקט ופרטי קשר של היזם;

3.4. אישור עורך דין בדבר זהות מורשי החתימה בחברה;

3.5. אישור רואה חשבון לגבי מספר העובדים שהיו מועסקים בחברה במשרה מלאה בשלוש השנים האחרונות;

3.6. נסח חברה עדכני מאת רשות התאגידים;

3.7. תצהיר מורשה חתימה, מאומת על ידי עורך דין, לפיו החברה עומדת בכל תנאי הקול הקורא, ומתחייבת להודיע למשרד מיד על כל שינוי בעמידתה בתנאי הקול הקורא;

3.8. העתק כל עמודי קול קורא זה, החתומים על ידי מורשה חתימה;

3.9. לפי שיקול דעת המשרד, החברה עשויה להידרש, לאחר הגשת הבקשה, להמציא מסמכים להוכחת מימון הפרויקטים כנדרש בסעיף 2.2., לרבות המסמכים הבאים:

3.9.1. הסכם המימון;

3.9.2. אישור איכלוס;

3.9.3. כל מסמך נוסף שיידרש כדי לאמת את הנתונים המוצגים.

4. <u>תנאי סף לחברת הנאמנות</u>

4.1. החברה הוקמה במטרה לשמש חברת נאמנות לפי סעיף 2(3) לחוק, ואין לה כל עיסוק אחר;

4.2. החברה רשומה במרשם החברות בישראל כדין, ואין לה חובות עבור אגרת רישום;

4.3. כל מניות החברה מוחזקות על ידי חברת המימון.

5. <u>מסמכים שיש לצרף לבקשה לצורך בחינת עמידת חברת הנאמנות בתנאי הסף</u>

5.1. פירוט שם החברה, מספר החברה במרשם החברות, כתובת החברה, כתובת דוא"ל, טלפון משרדי וטלפון נייד ;
5.2. נסח חברה עדכני מאת רשות התאגידים ;
5.3. תקנון החברה ;
5.4. אישור עורך דין בדבר זהות מורשי החתימה בחברה ;
5.5. תצהיר מורשה חתימה, מאומת על ידי עורך דין, לפיו החברה עומדת בכל תנאי הקול הקורא, ומתחייבת להודיע למשרד מיד על כל שינוי בעמידתה בתנאי הקול הקורא ;
5.6. העתק כל עמודי קול קורא זה, החתומים על ידי מורשה חתימה.

6. <u>במסגרת תנאי האישור שיינתן לפי סעיף 2(3) לחוק המכר, במסגרת הפיילוט, ייכללו התנאים הבאים (להלן: "תנאי הפעילות")</u>

6.1. חברת הנאמנות תמשיך להיות חברת בת בבעלות מלאה וישירה של חברת המימון לכל אורך שלבי הפרויקט ועד לרישום הזכויות המלא של הרוכשים בדירה ;
6.2. אישור חברת הנאמנות יהיה לפרויקט בנייה מסוים, שדווח למשרד הבינוי והשיכון, וניתן לגביו אישור המשרד, באמצעות ממונה חוק המכר ;
6.3. כל חברת נאמנות תוכל לפעול לפי סעיף 2(3) לחוק המכר בקשר עם שני פרויקטי בנייה, לכל היותר, ובלבד שחברת המימון וחברת הנאמנות התקשרו עם יזם הפרויקט לצורך מתן המימון ותחילת פעילות הנאמנות בתוך תשעה חודשים מיום שחברת הנאמנות קיבלה אישור לפי סעיף 2(3) לחוק. באפשרות המשרד להאריך תקופה זו לפי שיקול דעתו ;
6.4. תירשם לטובת חברת הנאמנות משכנתא ראשונה בהתאם להוראות סעיף 2(3) לחוק המכר ;
6.5. חברת המימון תפנה בכתב הוראות לחברת הנאמנות אשר יפרט את חובות הנאמנות החלות על החברה כלפי רוכשי הדירות, בהתאם לנוסח שייקבע בהמשך על ידי המשרד ;
6.6. חברת הנאמנות תפתח חשבון בנק ייעודי שבו יופקדו כספי רוכשי הדירות, ולא ייעשה בו שימוש אחר ;
6.7. חברת הנאמנות תנפיק לרוכש הדירה פנקס שוברים, באמצעותו יפקיד כספים לחשבון הבנק האמור ;
6.8. חברת הנאמנות וחברת המימון תדווח למשרד מיד על כל שינוי בתנאי קול קורא זה או תנאי האישור שניתן לחברת הנאמנות.
6.9. תנאים אחרים, לפי שיקול דעת המשרד.

לתשומת הלב, מוכר דירה, כמשמעותו בחוק המכר, אינו רשאי להבטיח את כספיו של קונה באמצעות חברת נאמנות שאינה מחזיקה באישור תקף לכך לפי סעיף 2(3) לחוק, ולפיכך ומבלי לגרוע מהוראות כל דין, אי החזקה באישור כאמור או אי עמידה של חברת הנאמנות בתנאי הפעילות תחשוף את מוכר הדירות לעיצומים הקבועים בחוק המכר.

7. <u>הבהרות</u>

7.1. מתן אישור סופי לחברה לשמש כחברת נאמנות, לפי סעיף 2(3) לחוק המכר, כפוף להחלטת שר הבינוי והשיכון.
7.2. מודגש כי אין בפנייה זו משום התחייבות להמשיך בהליך זה או אחר ו/או ליצירת התחייבות כלשהי מצד המשרד ו/או כדי להקנות לגורם כלשהו זכות ו/או ציפייה מסוג כלשהו. יתרה מכך, המשרד אינו מתחייב לקבל בקשה כלשהי והוא יפעל על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי.
7.3. אין בהגשת בקשה לפי פנייה זו כדי לאפשר את פעילותה של חברת נאמנות, לפי סעיף 2(3) לחוק, אלא אם קיבלה לכך אישור מפורש.
7.4. אין בקבלת אישור לפי תנאי קול קורא זה כדי למנוע מהמשרד לקבוע בעתיד תנאים אחרים לצורך קבלת אישור לפי סעיף 2(3) לחוק.

7.5. המשרד רשאי לגרוע, לסייג, להבהיר, לשנות, לעדכן, לתקן או לבטל את תנאי ו/או את מסמכי הקול הקורא, או להחליפם ו/או להוסיף עליהם, ככל שימצא צורך בכך ועל פי שיקול דעתו.

7.6. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת הבקשה יחולו על המבקש בלבד והוא לא יהא זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי ו/או החזר הוצאות בגין הגשת בקשה לפי פנייה זו.

7.7. המשרד לא יישא בכל תשלום ו/או הוצאה ישירה ו/או עקיפה, בגין פנייה זו וכל הקשור בה, לרבות הקמת חברה, טיפול בהגשת הבקשה וכל היוצא בזה.

7.8. המשרד רשאי לשנות ו/או לדחות מועדים ו/או לבטל ו/או לשנות את הקול הקורא לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי.

7.9. המשרד אינו מתחייב לפנות למבקשים בכל הליך עתידי הקשור לפנייה זו.

7.10. המשרד שומר על זכותו, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי:

7.10.1 לפנות ולהיפגש עם החברות השונות בבקשה להצגת מידע והבהרות.

7.10.2 לדרוש לקבל מסמכים נוספים להוכחת העמידה בתנאי הסף ובתנאי הפעילות.

7.10.3 לקיים מעקב אחר העמידה בתנאי הפעילות, לרבות באמצעות דרישת מידע, מסמכים וראיות מעת לעת לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף ובתנאי הפעילות.

7.10.4 לבדוק את נכונות וטיב המידע שיימסר לו, בכל דרך שיימצא לנכון.

7.10.5 לסיים את הפיילוט או לבטל אישור שיינתן בעקבות הקול הקורא.

7.11. בכפוף לכל דין, לרבות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, וחוק חופש המידע, התשנ"ח-1998, המשרד ישמור על סודיות המידע שיגיע אליו במסגרת בקשות שלפי פנייה זו.

8. <u>מועדים להגשת הבקשה</u>

8.1. את הבקשה לקבלת אישור בהתאם לסעיף 2(3) לחוק המכר יש לשלוח לאגף להגנת רוכשי דירות במשרד הבינוי והשיכון, לידי ברוך ערוסי בדוא"ל Baruca@moch.gov.il עד ליום 15/03/2023 בשעה 16:00.

8.2. ניתן להגיש שאלות הבהרה בקשר לפנייה זו לכתובת המייל המופיעה לעיל וזאת עד לתאריך 26/02/2023 בשעה 16:00.

בכבוד רב,

עמית גריידי
ממונה חוק המכר