

**מדינת ישראל**  
משרד הבינוי והשיכון  
אגף בכיר נכסים וחברות



ירושלים, כ"ח אייר, תשע"ז  
24 מאי, 2017  
סימוכין 2017052402146

שלום רב,

**הנדון: הזמנה לקבלת מידע RFI- בנוגע למודל משכנתא רוכשת**

משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") מזמין בזאת יזמים או גופים המוסדיים (להלן "היזם") למסור לו מידע בנוגע למודל משכנתא רוכשת, כפי שיתואר להלן.

מטרתה של בקשה זו הינה לקבל מידע מגופים המעוניינים ליטול חלק במכרז עתידי לפרויקט בתחום זה, אם וככל שיפורסם

**1. המודל- משכנתא רוכשת**

להלן תיאור כללי של המודל:

- א. בכוונת המשרד לבחון הפעלת מודל סיוע ייחודי שיאפשר לזכאים לסיוע בשכר דירה על פי כללי המשרד, לרכוש זכויות קנייניות בדירה באמצעות תשלומים חודשיים (להלן "משכנתא רוכשת")
- ב. המודל מבוסס על כך שהזכאים ימשיכו ליהנות מהסיוע הממשלתי, לכך תתווסף השתתפות עצמית ושילוב סכומים אלו יממן את התשלום החודשי.
- ג. אוכלוסיית היעד הינה זכאי משרד השיכון לסיוע בשכ"ד אשר שוכרים דירות בשוק הפרטי בסכום של כ- 4,000 ₪ ומעלה אשר תשלומי השכירות שלהם, לאחר ניכוי הסיוע בשכר דירה מאת המשרד, עומדים על לפחות 2,000 ₪ בחודש.
- ד. המשרד מבקש להתקשר עם יזם אשר יעמיד דירות לזכאים בהתאם לדרישות המשרד, כפי שיבואר בעקרונות המודל. הדירות יכולות להיות מיד שניה או דירות חדשות מקבלן.

**עקרונות המודל**

- ה. כמות הדירות שהמשרד מבקש לכלול בתוכנית בשלב זה עומד על כ- 1,000 יח"ד, ובכל מקרה תיקבע בהתאם לשיקול דעתו של המשרד, בפריסה גיאוגרפית, בישובים העירוניים שבין חיפה בצפון לאשדוד בדרום.
- ו. ככל שניתן המשרד שואף לכך שכמות יחידות הדיור שישמשו את הזכאים שיכללו בכל בנין לא תעלה על 25% מסך כמות יח"ד בבניין.

ז. היזם יקים או ירכוש את הדירה במימון עצמי, ישכירו לזכאי המשרד עד תום תקופת ההתקשרות וימכרו בתום תקופת ההתקשרות לזכאים, והכל למשך תקופת התקשרות שלא תעלה על 25 שנה.

ח. המדינה והדייר מתחייבים להעביר ליזם, כל אחד בנפרד, תשלום חודשי קבוע מראש לאורך כל תקופת ההסכם (25 שנה). הסכומים שישלם המשרד יחד עם הדייר יהוו תמורה מוסכמת וכוללת עבור כלל ההוצאות ליזם לרבות: עלות רכישה/הקמה, עלות מימון, והיזם לא יקבל סכום נוסף מעבר לכך.

ט. הדייר יעמיד הון עצמי של כ- 50 אש"ח שישולם ליזם עם תחילת השכירות.

י. הבעלות על הדירה תירשם ע"ש היזם עם הערת אזהרה לטובת המשרד. הבעלות תועבר ע"ש הדייר בתום התקופה, הכל בכפוף להחזקת הדירה בצורה סבירה ולתשלום חודשי סדיר של דמי השימוש ע"י הדייר.

יא. במידה ונפסקה השתתפותו של הדייר בתכנית, מכל סיבה שהיא, יובהר בתנאי המכרז מהי האפשרות שלו למכור את זכותו לזכאי חליף, בתיווכה של המדינה. כמו כן, המדינה תהיה רשאית לדרוש במכרז זכות ראשונים להשלמת רכישת הדירה, ככל שתבחר בחלופה זו לצורך המחאת הזכות. המידע הנדרש

2. בהתאם למודל המתואר לעיל, מבקשת המדינה לקבל מידע מכל היבט שהוא הנוגע למתואר, מגופים הרואים עצמם מתאימים להשתתף במכרז כמתואר, ככל שיפורסם. בפרט, מבוקשת התייחסות לנושאים הבאים - התנאים הנדרשים לצורך ישימות המודל, תחזוקת הדירות במהלך תקופת העברת הבעלות, תנאי המימון לאורך כל התקופה והתמודדות עם סיכונים שוק אפשריים, סיכונים גביה, רישום מקרקעין.

מסמך המידע צריך לכלול את המידע הבא:

- שם הפונה, ח.פ וכתובתו
- כמות דירות אותה עשוי להעמיד במסגרת הפרויקט
- מאפייני הדירות (יישוב, שנת בניה, מספר חדרים..)
- סכום חודשי נדרש לתשלום עבור הדירה במשך 25 שנים לפי אזור/גודל דירה
- התייחסות למודל המוצע, חסמים לביצוע הפרויקט והתייחסות חופשית
- כל מידע טכני, תפעולי, מסחרי שעשוי להיות רלוונטי

3. תנאים כללים להשתתפות בתהליך:

למען הסר ספק, מובהר כי כל האמור בפניה זו, לרבות פירוט המטלות שיוטלו על החברה, נמסר כמידע כללי לצורך פניה זו בלבד. המשרד שומר לעצמו את הזכות, במקרה בו יפורסם בעתיד מכרז לרכישה וניהול דירות במודל משכנתא רוכשת, לשנות, להשמיט ולהוסיף פרטים

**מדינת ישראל**  
משרד הבינוי והשיכון  
אגף בכיר נכסים וחברות



שונים בהתאם לשיקול דעתו, ואין באמור בפניה זו כדי לחייב את המשרד ביחס לכל מכרז עתידי כאמור.

פנייה זו אינה בבחינת הזמנה להציע הצעות ואינה חלק מהליכי מכרז, לפיכך אין בה כדי ליצור מחויבות כלשהי כלפי מי מהמשיבים לה. הפנייה נועדה לקבלת מידע בלבד, ובעקבותיה ישקול המשרד את המשך פעולותיו בהתאם לשיקולים מקצועיים וענייניים. המשרד שומר על זכותו להשתמש במידע אשר יתקבל בעקבות פנייה זו לצורך הרכבת רשימת יזמים פוטנציאליים – הכול לפי שיקול דעתו הבלעדי. המשרד שומר לעצמו את הזכות לפנות, ככל שיידרש, למי שענה על פנייה זו בבקשה להשלמת מידע והבהרות, להצגת מצגות והדגמות, לביצוע פיילוט, לביקור באתר היזמים שיענו לפנייה זו. המשרד יהיה רשאי לעשות שימוש במידע שיימסר במענה לפנייה וליזם לא יהיו טענות בגין זכויות יוצרים.

**4. אופן הגשת המידע**

- 5.1 המידע יימסר בעותק מודפס לידי מנהל אגף בכיר נכסים וחברות במשרד הבינוי והשיכון בכתובת קלרמון גאנו 1, קרית הממשלה, ירושלים וכן בדוא"ל [urib@moch.gov.il](mailto:urib@moch.gov.il).
- 5.2 ניתן יהיה להעביר שאלות במייל עד ליום 15.6.2017 שעה 12:00
- 5.3 יש למסור את המידע עד ליום 5.7.2017 שעה 12:00
- 5.4 על המידע לכלול התייחסות לגובה התשלום החודשי המבוקש, בהתייחס למאפייני הדירה והנחות עבודה למודל, בהתבסס על תיאור המודל כפי שתואר מעלה ובהתייחס למידע הנדרש לפי סעיף 2 לעיל.
- 5.5 בהתאם לצורך, המשרד יקיים כנס יזמים ביום 15.6.2017 במשרד הבינוי והשיכון רחוב קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים בשעה 13:00 לצורך מענה על שאלות והבהרות נדרשות, לפני תום המועד הנקוב להגשת ההצעות. הודעה על כך תימסר בנפרד, ככל שיהיה צורך כאמור.