



סמנכ"ל בכיר שומה ובקורת

א' אב תשע"א
01 אוגוסט 2011
03279211

אל

פקידי השומה, ממוני מיסוי מקרקעין וציבור הנישומים והמייצגים

הנדון: עדכון להוראת ביצוע 02/2010 - אישור לפרויקט

1. כללי

תיקון מס' 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") קבע בין היתר כי על רוכש זכות במקרקעין מוטלת חובת תשלום מקדמה על חשבון מס השבח שהמוכר חייב בו. בהנחיות הנהלת הרשות נקבע כי במקרה בו נרכשת זכות מקבלן שיש בידו אישור פקיד שומה בתוקף לפי סעיף 50, אין חובה בהעברת מקדמה כאמור. לאור תיקון החוק וההנחיות, ועל מנת להקל על הקבלנים להמציא אישור כאמור, הוחלט להגמיש את התנאים המצטברים אשר נקבעו למסלול אישור לפרויקט על פי הוראת ביצוע 2/2010 ולקבוע תנאים כמפורט במכתב זה לאישור לפרויקט בליווי בנקאי, כמוגדר להלן.

2. הגדרות

"**אישור לפרויקט בליווי בנקאי**" - אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין לפרויקט בהסכם ליווי בנקאי סגור.
"**פרויקט**" - בניין לרבות מספר בניינים אשר נבנים באותו אתר, בין בשלב אחד ובין במספר שלבים, ובאותה מסגרת של הסכם ליווי בנקאי סגור.
"**הסכם ליווי בנקאי סגור**" משמעו, הסכם להעמדת "ליווי פיננסי" כהגדרת מונח זה בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974.
"**תקופת האישור לפרויקט בליווי בנקאי**" - תקופת האישור הינה מיום הוצאת האישור על ידי פקיד השומה ועד תאריך סיום הליווי.
"**סיום הליווי**" - סיום בניית הפרויקט וקבלת טופס 4, ולאחר קיום מלוא החובות וההתחייבויות של החברה כלפי הבנק בגין ובקשר עם הפרויקט, לרבות פירעון מלוא האשראי בגין הפרויקט (מכל מין וסוג) ובכלל זה ביטולן של כל הערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), תשל"ה-1974 וביטול מסגרות האשראי בקשר עם הפרויקט.



סמנכ"ל בכיר שומה ובקורת

3. אופן הגשת הבקשה לאישור לפרויקט בליווי בנקאי

חברה (לרבות חברה משפחתית וחברה שקופה) ויחיד (להלן: "**הנישום**") אשר מבקש לקבל אישור לפרויקט בליווי בנקאי יפנה לפקיד השומה בו מתנהל תיקו בבקשה בטופס 7017-א המצ"ב **נספח א** ובצירוף דו"ח "0" שהוגש לבנק לצורך קבלת הליווי הבנקאי בפרויקט.

4. אישור לפרויקט בליווי בנקאי

א. כל התנאים האמורים בסעיף 3.2 לה"ב 2/2010 ביחס לאישור לפרויקט יחולו על אישור לפרויקט בליווי בנקאי אולם זאת בכפוף לשינויים וההתאמות כדלקמן:

ב. במקום סעיף 3.2.1 יבוא כדלקמן:

1. הנישום הינו קבלן רשום אצל רשם הקבלנים במשרד השיכון וכאשר הנישום אינו רשום כקבלן אזי ימציא רישיון בר תוקף של הקבלן הראשי בפרויקט. במקרים בהם עדין לא ידוע מי הקבלן הראשי בפרויקט, יש להמציא מידע זה לפקיד השומה תוך 14 יום מההתקשרות עם הקבלן הראשי בפרויקט.

2. נישום אשר החל לפעול לראשונה בשנת המס בה הגיש את הבקשה לאישור לפרויקט בליווי בנקאי או נישום אשר החל לפעול בשנתיים אשר קדמו לבקשתו כאמור יהא זכאי לאישור בהתמלא כל התנאים האמורים במכתב זה ובכללם התנאים המצטברים בסעיפים 3.1.3 עד 3.1.11 לה"ב 2/2010 בהתאם לאורך שנות פעילותו בהתאמה.

ג. סעיפים 3.2.2-3.2.4 בטלים.

ד. סעיף 4.7 בטל.

5. הוראות כלליות לאישור

א. על הנישום להודיע לפקיד השומה על סיום ו/או ביטול הליווי.

ב. כל עוד האישור בתוקף לא יינתן אישור פרויקט לשנה בגין הפרויקט המדובר.



סמנכ"ל בכיר שומה ובקורת

6. המצאת ערובה

על הנישום המבקש אישור לפרויקט בליווי בנקאי להמציא אחת מהערובות הבאות :

א. ערובה כאמור בסעיף 5.2 להוראת הביצוע 02/2010. במקרה של ערובה במזומן רשאי פקיד השומה לאפשר את תשלום הערובה בפריסה לתשלומים וזאת עד לתום שנת המס שלפני שנת המס בה תדווח ההכנסה בגין הפרויקט.

יובהר כי בשל ההכנסה נשוא הפרויקט שבשלה שילם הנישום את מלוא הערובה בפועל, לא ישולמו מקדמות ותשלום הערובה לא יוחזר ויחשב כתשלום על חשבון המס מהפרויקט.

ב. המצאת כתב הוראות בלתי חוזרות של הנישום לבנק הליווי החתום על ידי הנישום והמצאת אישור הבנק על קבלת ההוראות הבלתי חוזרות בנוסח המצ"ב **כנספחים ב' וג'**.

כתב ההוראות הבלתי חוזרות קובע שהבנק המלווה לא יעביר לקבלן את "הסכום הקובע" מהעודפים שנותרו מה-ן הליווי עד לקבלת אישור פקיד השומה לכך ("הסכום הקובע" – הסכום הקובע כהגדרתו על פי כתב ההוראות הבלתי חוזרות והמשקף את המס החל על הנישום מהרווח הצפוי בפרויקט על פי דו"ח ה- "0") עם זאת, רשאי הנישום בתקופת הסכום הליווי לפנות לפקיד השומה בטופס המצ"ב **כנספה ד'** להקטנת "הסכום הקובע" הקובע בכתב ההוראות הבלתי חוזרות על בסיס דו"ח "0" מעודכן. השתכנע פקיד השומה שאכן יש להקטין את הסכום הקובע, אזי ימציא אישור, באמצעות הנישום, על הסכמתו להקטנת הסכום הקובע.

בסיום הליווי, ימציא הנישום לפקיד השומה את דו"ח ה- "0" האחרון של המפקח אשר מונה על הפרויקט מטעם הבנק וטופס 702. עם תשלום מלוא המס המתחייב, ימציא פקיד השומה לבנק המלווה אישור באמצעות הנישום, על הסכמתו לביטול ההוראה הבלתי חוזרת דהיינו הקטנת הסכום הקובע לאפס. (להלן: "אישור רשות המיסים לביטול")

יובהר כי אישור רשות המיסים לביטול יותנה בתשלום המס בגין הרווחים מהפרויקט. במקרה שהליווי מסתיים בשנת המס שלאחר שנת המס בה חייב הנישום בדיווח על הכנסותיו לפקיד השומה, יילקח בחשבון תשלום חבות מס הכנסה של הנישום לאותה שנת מס.

במקרה שהליווי מסתיים באותה שנת מס בה הנישום חייב בדיווח כאמור, יש לדרוש מהנישום תשלום מלוא המקדמה בשל חבות המס הצפויה מהמכירות של הפרויקט עד ליום סיום הליווי.

יודגש כי, במקרים שלנישום יש אישור שנתי כללי בשנת המס שבה מתבקש האישור לפרויקט בליווי בנקאי ובשלוש השנים שקדמו לשנת מס זו, לא יידרש הנישום להמצאת ערובה.



סמנכ"ל בכיר שומה ובקורת

7. הוראת מעבר

לגבי מכירות נשוא פרויקטים אשר הסכמי הליווי בהם נחתמו עד ליום 31/07/2011 תוקטן המקדמה בשל אותם פרויקטים כאמור לשיעור 0% ללא התנאי של קבלת אישור לפי סעיף 50 מפקיד השומה. יובהר כי גם במקרים בהם ניתן אישור הבנקים ללוות את הפרויקט עד ליום 31/07/2011 אך עד למועד זה טרם נחתם הסכם ליווי, יוקטן במכירות נשוא פרויקטים אלה שיעור המקדמה במיסוי מקרקעין ל-0.0%. הקטנת המקדמה כאמור במקרים בסעיף זה, תבוצע על סמך בקשה של הנישום למנהל מיסוי מקרקעין בטפסים שיקבעו לצורך כך.

8. תחולה

הכללים אשר נקבעו לאישור פרויקט בליווי בנקאי יחולו על פרויקטים שמועד החתימה על הסכם הליווי הוא מיום 01/08/2011 ואילך.

הנחייה זו באה כעדכון להוראת הביצוע 02/2010 מיום 31/01/2010 ועדכונה מיום 11/05/2011.

בברכה,

ד"ר חיים גבאי

העתקים:

מר יהודה נסרדישי-מנהל רשות המיסים

מר אהרון אליהו, רו"ח - סמנכ"ל בכיר מחלקה מקצועית

מר אורי קלינר, עו"ד - היועץ המשפטי (בפועל)

מר זאב פורת, עו"ד - סמנכ"ל בכיר גביה

מר מאיר אסולין - מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

גב' אביבה אטיאס, עו"ד - ממונה מיסוי מקרקעין, לשכה משפטית, רשות המיסים

מר דרור ביטרמן, רו"ח - מנהל תחום שומה

א-7017

נספח א (סמן V בריבוע המתאים)



סמנכ"ל בכיר שומה ובקורת

בקשה לקבלת טופס 50 לפרויקט בליווי בנקאי

אל: פקיד שומה _____

מאת: _____ מס' תיק - _____ (להלן: "הנישום")

שם הפרויקט: _____ גוש: _____ חלקה: _____

תאריך סיום בנייה צפוי: _____ תאריך גמר ליווי בנקאי צפוי: _____ שם הבנק המלווה: _____

הצהרת הנישום כי:

1. הנישום הינו תושב ישראל, אשר הגיש לשלטונות המס את כל הדו"חות שהוא חייב בהגשתם.
2. הנישום הוא קבלן בונה אשר מדווח על הכנסותיו ממכירת בניינים בהתאם לסעיף 8א לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961.
3. הנישום איננו איגוד מקרקעין כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג – 1963.
4. הנישום לא נמצא בהליכי פירוק או כינוס או פשיטת רגל.
5. הנישום הינו קבלן רשום אצל רשם הקבלנים במשרד השיכון (יש לצרף רישיון בר תוקף) ו/או המצאת רישיון בר תוקף של הקבלן הראשי בפרויקט בהתאם לסעיף 1.א.4 עדכון הוראת ביצוע 02/2010 – אישור לפרויקט בליווי בנקאי סגור.
6. הכנסות הנישום ממכירת הדירות או שטחי המסחר בפרויקטתהיינה נתונות לשומת מס הכנסה כהכנסות ממכירת מלאי עסקי.
7. עם הגשת הדוח השנתי, יוגש דיווח לפקיד השומה על כל המכירות של המלאי העסקי שקיבלו פטור בשנת המס מכוח סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק") בשנת המס אליה התייחס הדוח השנתי.
8. ידוע לי שמתן האישור לפרויקט ותוקפו יפורסמו באתר האינטרנט של רשות המיסים.
9. כל הפרויקט הינו בליווי בנקאי סגור (יש לצרף הסכם ליווי תוך 14 יום ממועד החתימה על הסכם הליווי).
10. נבחר מסלול ערובה באמצעות הוראה בלתי חוזרת (מצ"ב).
11. הנישום מתחייב להודיע לפקיד השומה תוך 7 ימים על סיום ו/או ביטול הליווי.

בברכה

_____	_____	_____	_____
תפקיד החותם	חתימה	שם הנישום	תאריך

נספח ב'



סמנכ"ל בכיר שומה ובקורת

תאריך: _____

לכבוד

בנק _____ בע"מ ("הבנק")

ג.א.נ.,

הנדון: חשבון מספר _____ המתנהל אצלכם על שם _____ בע"מ
(ח.פ. _____) (להלן – "הקבלן") לצרכי פרויקט הנבנה ב _____ (גוש
_____ חלקה _____ מגרש _____) (להלן – "הפרוייקט"; להלן – "החשבון" או "חשבון
הפרוייקט")
הוראות בלתי חוזרות

הואיל ופנינו לבנק בבקשה להעמיד לנו אשראים ושירותים בנקאיים לצרכי הפרוייקט והכל
בהתאם ובכפוף לתנאים ולהוראות הסכם ליווי שנחתם ו/או ייחתם בינינו לביניכם בקשר
לפרוייקט ו/או בקשר לשלבים בפרוייקט;

הואיל ובכוונתנו לפנות לרשות המיסים בישראל (להלן: "רשות המיסים") בבקשה לקבלת אישור
לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 במתכונת אישור לפרוייקט
בליווי בנקאי בהתאם לנוהל רשות המיסים מיום 1.8.11 (להלן: "אישור סעיף 50");

הואיל וכתנאי לקבלת אישור סעיף 50 דורשת רשות המיסים כי ייחתם בינינו הסכם ליווי
לפרוייקט ו/או לשלב הרלוונטי בו וכי לגביו תתנה על ידינו הוראות בלתי חוזרות לבנק, כמפורט
להלן, וכי אתם תאשרו כי תפעלו על פיהן;

**לפיכך, ובכפוף לכך שייחתם בינינו הסכם ליווי לפרוייקט ו/או לשלב הרלוונטי בו, הננו להורות
לכם באופן בלתי חוזר כדלקמן:**

1. בכתב זה:

"הסכום הקובע" משמעו סכום השווה לשיעור המס החל לגבינו על פי פקודת מס הכנסה
בגין הרווח הצפוי בפרוייקט ו/או בשלב הרלוונטי בו על פי המפורט בדוח האפס של המפקח
לפרוייקט מיום _____, דהיינו:

24%¹

45%

(אחר) _____%

מתוך _____ סך של _____ ש"ח².

"עודפים" משמעם, כספים, למעט הון עצמי, שנותרו בחשבון הפרוייקט (ככל שנתרו) לאחר
סיום בנייתו, קבלת אישור להספקת חשמל / מים / טלפון לפרוייקט לפי תקנה 5 לתקנות
התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981 (להלן: "טופס
4") ולאחר קיום מלוא החובות והתחייבויות של הקבלן כלפי הבנק בגין הפרוייקט, לרבות
פירעון מלוא האשראי בגין הפרוייקט (מכל מין וסוג שהוא) ובכלל זה ביטולן של כל
הערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974,
ביטול מסגרות האשראי בקשר עם הפרוייקט, והעדר התחייבות לממן שלבים נוספים
בפרוייקט (להלן: "סיום פרויקט"). (להסרת ספק יובהר, כי הגדרת עודפים כאמור
מחייבת אך ורק לצרכי כתב זה, וביחסים שבין הבנק והקבלן גוברת ומחייבת ההגדרה
הקבועה בהסכם הליווי ו/או בכל מסמך אחר שנחתם ו/או ייחתם בין הקבלן לבנק בעניין
זה)

¹ יש לסמן / להשלים את החלופה המתאימה בהתאם לשיעור המס הקבוע בחוק בעת הרלוונטית.;

² יש להשלים את הנתונים בהתאם לפרוייקט הספציפי.



סמנכ"ל בכיר שומה ובקורת

"הסכם ליווי" משמעו, הסכם להעמדת "ליווי פיננסי" לקבלן כהגדרת מונח זה בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.

2. אנו מתחייבים לא לבקש ולא למשוך עודפים מחשבון הפרויקט אם כתוצאה ממישכתם סך העודפים שיוותרו בחשבון הפרויקט לאחר סיום הפרויקט, על כל שלביו, יפחת מהסכום הקובע. אם נפנה אליכם בבקשה למשוך עודפים כאמור, בקשתנו לא תענה, כל עוד לא נמציא לכם אישור של רשות המיסים בישראל, לביטול הוראותינו על פי כתב זה ולביטול אישורכם (שלהלן) לנהוג על פיהן (ככל שיתקבל) (להלן: "אישור רשות המיסים לביטול").

להסרת ספק, יובהר כי ככל שמדובר בפרוייקט בשלבים, כי אז עם חתימת הסכם ליווי לגבי שלב נוסף (להלן: "השלב הנוסף"), לא תהיה מניעה להעברת העודפים של השלב הקודם לרבות כספי הסכום הקובע של השלב הקודם לשלב הנוסף בפרוייקט, ככל שנדרשים להון עצמי לצורך השלב הנוסף, ותחולנה ההוראות הבלתי חוזרות לרבות לענין שמירת הסכום הקובע ביחס לשלב הנוסף בהתאמה, לפי דוח האפס המעודכן הכולל את השלב הנוסף (להלן: "הסכום הקובע החדש").

בנוסף, למען הסר ספק מובהר, כי אתם תהיו רשאים לשחרר לבקשתנו כספי עודפים צפויים בפרוייקט במהלך ביצוע הפרוייקט, אם במועד שחרור כספי העודפים הצפויים עפ"י דוחות מפקח הפרוייקט הרלוונטים לאותו מועד, צפויים עודפים בפרוייקט העולים על הסכום הקובע (עודפים צפויים בפרוייקט העולים על הסכום הקובע ייקראו לעיל ולהלן: "העודפים הצפויים"), אף אם העודפים הצפויים טרם הופקדו בחשבון הפרוייקט בפועל.

3. מובהר כי אין לפרש את הוראותינו דלעיל ואת הסכמתכם לפעול על פי הוראותינו אלה, כהסכמה מצידכם ו/או מצידנו להקנות זכויות כלשהן לרשות המיסים בחשבון /או בפרוייקט ו/או כדי לעשותכם נאמנים כלפי רשות המיסים בקשר עם הוראותינו דלעיל. אנו משחררים אתכם מכל אחריות בגין נזקים, הוצאות או הפסדים העלולים להגרם לנו כתוצאה מהסכמתכם לפעול על פי הוראות אלו.

4. אנו נשא בכל הפסד, נזק או הוצאה (ובכלל זה שכר טירחת עו"ד) שייגרמו לכם כתוצאה מהסכמתכם לפעול לפי הוראות אלו ו/או כתוצאה מהליכים, תביעות או דרישות שיוגשו או יינקטו נגדכם או על ידיכם בקשר להוראות הנ"ל ואתם תהיו רשאים לחייב את חשבוננו הנ"ל או כל חשבון אחר המתנהל על שמנו אצלכם בכל הפסד, נזק או הוצאה כאמור לעיל. כל הבטחות הקיימות ו/או שתהיינה קיימות להבטחת חובותינו והתחייבויותינו כלפי הבנק, תשמשנה כבטוחה אף לקיום התחייבויותנו דלעיל.

5. להסרת ספק, האמור בכתב זה ו/או במתן אישורכם לרשות המיסים (כמפורט בשולי כתב זה להלן) לא יתפרש כאילו יש בו כדי לחייב את הבנק לתת לנו אשראים ו/או שירותים בנקאיים לצרכי הפרוייקט /או לחייבו לחתום עמנו על הסכם ליווי בקשר לפרוייקט.

6. הוראות אלה הינן בלתי חוזרות כיון שזכויותיו של צד שלישי, דהיינו זכויות רשות המיסים, תלויות בהן.

7. הוראותינו הנ"ל תהיינה מבוטלות עם המצאת אישור רשות המיסים לביטול.

בכבוד רב,

הקבלן



סמנכ"ל בכיר שומה ובקורת

נספח ג'

לכבוד _____ בע"מ

לכבוד רשות המיסים בישראל

הנדון: הוראות בלתי חוזרות מאת _____ ח.פ./ת.ז. _____ (להלן: "הקבלן") בקשר לחשבון מספר _____ המתנהל על שם הקבלן לצרכי פרויקט הנבנה ב _____ (גוש _____ חלקה _____ מגרש _____) (להלן - "הפרוייקט"; להלן - "החשבון" או "חשבון הפרוייקט")³

אנו מאשרים קבלת ההוראות הבלתי חוזרות הנ"ל וננהג על פיהן בכפוף לאמור להלן:

1. לא נישא בכל אחריות כלפי הקבלן ו/או כלפי רשות המיסים – (א) במקרה שיתברר כי כספים ששחררו לקבלן מהחשבון לא שימשו לפרוייקט ו/או להחזר הוצאות בקשר עמו; ו/או (ב) במקרה שיעוכבו ו/או יועברו כספים מהחשבון לצדדים שלישיים ו/או במקרה שלא ניתן יהיה להעביר את הסכום הקובע לרשות המיסים בשל עיקולים ו/או צווים של רשויות שיפוטיות, שיוטלו על החשבון ו/או בשל כל מניעה חוקית אחרת; ו/או (ג) בכל הקשור לפיקוח על החשבון ועל משיכת כספים ממנו; ו/או (ד) במקרה שלא יהיו עודפים בפועל מכל סיבה שהיא, ו/או שיהיו עודפים בסכום הנמוך מהסכום הקובע, אחריותו היחידה של הבנק על פי כתב ההוראות הבלתי חוזרות ועל פי אישור זה הינה לפעול בהתאם לכתב ההוראות הבלתי חוזרות אלא אם כן נהיה מנועים לפעול לפיהן עפ"י כל דין.
2. הקבלן לא יהיה מוגבל לפעול בפרוייקט ובחשבון, ולא תחול עלינו כל מגבלה בקשר עם ליווי הפרוייקט ומימוש כל זכויותינו על פי הסכם הליווי ו/או ע"פ מסמכים אחרים שנחתמו ע"י הקבלן אף שלא בקשר עם הפרוייקט, לרבות - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - ניהול חשבון הפרוייקט, קבלת בטחונות ומימושם, מימוש זכויות קיזוז ועיכובן הקיימות לבנק, עריכת שינויים ו/או תיקונים להסכם הליווי מכל מין וסוג שהוא (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - מתן הקלות ו/או ויתורים ו/או הארכות מועדים ו/או שינוי סכומי האשראי), כל האמור לעיל בלבד שנפעל עפ"י ההוראות הבלתי חוזרות אלא אם כן נהיה מנועים לפעול לפיהן עפ"י כל דין. מובהר כי ביחס לסכום הקובע יעמדו לרשותנו כלפי צדדים שלישיים כל הסעדים לפי כל דין. אולם ביחס לרשות המיסים, וככל שמדובר בפרעון אשראי אחר שהועמד לקבלן שלא בקשר עם הפרוייקט, יעמדו לנו כל הסעדים לפי כל דין לרבות זכויות קיזוז ו/או עיכובן ו/או מימוש שעבוד, רק במקרה בו עפ"י שיקול דעת הבנק יהיה קיים חשש ממשי להעדר יכולת הקבלן לפרוע את האשראי הנ"ל.
3. אין בהסכמת הבנק בכתב זה לעיל כדי להטיל על הבנק כל חובה ו/או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי רשות המיסים לרבות מחוייבות להודיע על הפרות הסכם הליווי, ביטולו, שינויו וכשל בפרוייקט, למעט קיום כתב ההוראות הבלתי חוזרות, אלא אם כן נהיה מנועים לפעול על פיהן על פי כל דין.
4. מובהר כי לבקשת הקבלן אנו נהיה רשאים לשחרר עודפים צפויים בפרוייקט במהלך ביצוע הפרוייקט אם במועד שחרור כספי העודפים הצפויים, עפ"י דוחות מפקח הפרוייקט הרלוונטים לאותו מועד, כי צפויים עודפים בפרוייקט העולים על הסכום הקובע (עודפים צפויים בפרוייקט העולים על הסכום הקובע ייקראו לעיל ולהלן: "העודפים הצפויים"), אף אם העודפים הצפויים טרם הופקדו בחשבון הפרוייקט בפועל. למען הסר ספק מובהר, כי אנו לא נישא בכל אחריות כלפי הקבלן ו/או כלפי רשות המיסים במקרה בו בסיום הפרוייקט לא יוותרו עודפים בגובה הסכום הקובע - כולו או חלקו, עקב שחרור עודפים צפויים במהלך ביצוע הפרוייקט או מכל סיבה אחרת שהיא, ובלבד שפעלנו בהתאם לאמור בכתב ההוראות הבלתי חוזרות.
5. הבנק יהיה רשאי להעביר את זכויותיו על פי הסכם הליווי, הבטחונות שניתנו לטובתנו ועל פי כל הסכם אחר שנחתם ו/או ייחתם בינו לבין הקבלן, כולם או מקצתם, לכל אדם ו/או תאגיד, ללא צורך בקבלת ההסכמה המוקדמת של רשות המיסים, וזאת בכפוף לכך שמקבל הזכויות יקבל את כל התחייבויותיו של הבנק לפעול עפ"י כתב ההוראות הבלתי חוזרות בהתאם למכתב זה.
6. מובהר כי אין בהסכמתנו להוראות הבלתי חוזרות הנ"ל כדי להקנות לכם זכויות כלשהן בחשבון או בפרוייקט ו/או כדי לעשותנו נאמנים כלפיהם בקשר עם האמור בו ואתם משחררים אותנו מכל אחריות בגין נזקים, הוצאות או הפסדים העלולים להגרם לכם כתוצאה משחרור כספים מהחשבון (אף אם נעשו בניגוד למוסכם ביננו לבין הקבלן). אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבותנו דלעיל כי

³ כל המונחים המוזכרים כאן הם כפי הגדרתם בהוראות הבלתי חוזרות הנ"ל.



סמנכ"ל בכיר שומה ובקורת

- ככל שיוותרו עודפים בחשבון הפרוייקט לאחר סיום הפרוייקט, אנו לא נשחרר את הסכום הקובע אלא בהתאם להוראות הבלתי חוזרות דלעיל, אלא אם כן נדרש לעשות כן ע"פ כל דין.
7. לא תהיה לכם כל טענה ו/או דרישה מהבנק בשל אי היוותרותם של כספי עודפים בפרוייקט בסיום הפרוייקט, מכל סיבה שהיא, אף אם בעבר במהלך ביצוע הפרוייקט צפה הבנק כי יוותרו עודפים וכן אף אם שוחררו עודפים במהלך ביצוע הפרוייקט בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל, ובלבד שנהגנו בהתאם לאמור בהוראות הבלתי חוזרות ככלל ובאמור בסעיף 4 לעיל בפרט.
8. מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכמי הליווי נועדו לשימוש של הבנק בלבד, והבנק מסתמך או נמנע מהסתמכות עליהם לפי הצורך ולפי שיקול דעתו, ואין בקיומם כדי להטיל על הבנק אחריות כלשהי כלפיכם למעקב ו/או לפיקוח על הפרוייקט. כמו כן, הסכם הליווי אינו בגדר חוזה לטובת צד שלישי והבנק אינו חייב לאכוף את קיומו או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיו.
9. ברור לכם ואתם מסכימים לכך שהבנק אינו אחראי בכל צורה שהיא לתשלום ולפירעון חובותיו של הקבלן כלפיכם ו/או לפעולה מפעולותיו, ולא תהיו רשאים להעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה בקשר לכך ו/או בקשר עם ניהול הפרוייקט ו/או חשבון הפרוייקט, אף אם יתברר בפועל כי הבנק לא השגיח על ביצוע התחייבויותיו של הקבלן. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבותנו לפעול בהתאם להוראות הבלתי חוזרות אלא אם כן נהיה מנועים לעשות כן ע"פ כל דין.
10. כל האמור לעיל בכתב הוראות בלתי חוזרות הינו בין הבנק לבין רשות המיסים בלבד ואין בו כדי ליצור זכויות לצדדים שלישיים.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, ובכפוף לסייג האמור בסעיף 2 סיפא לעיל במערכת היחסים בין הבנק לבין רשות המיסים לא יפורש מסמך זה כפוגע ו/או גורע מזכויות הבנק כלפי הקבלן, לרבות, אך לא רק, זכויות שעבוד ו/או זכות קדימות, מכח מסמכי ההתקשרות בין הבנק לקבלן, ו/או כל גורם קשור אחר, בין אם בקשר לפרוייקט נשוא כתב הוראות בלתי חוזרות זה, ובין אם בקשר לכל חוב אחר שחייב הקבלן לבנק. האמור בכתב זה ייכנס לתוקפו רק לאחר שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן במצטבר:
- 10.1 יחתם בינינו לבין הקבלן הסכם ליווי לגבי הפרוייקט ו/או לגבי השלב הרלוונטי בו עד ולא יאוחר מיום _____.
- 10.2 תחתמו במקום המיועד לכך בתחתית מכתב זה על הסכמתכם לתוכנו והתחייבותכם לפעול על פיו.

בכבוד רב,
בנק _____ בע"מ

לכבוד
בנק _____ בע"מ

אנו מסכימים לאמור בהוראות הבלתי חוזרות של הקבלן אליכם ולאמור במכתבכם הממוען אלינו ואל הקבלן בעניין ההוראות הבלתי חוזרות בקשר לפרוייקט דלעיל, ואנו מתחייבים לפעול על פיהם.

תאריך: _____
רשות המיסים בישראל
ע"י _____

לכבוד
בנק _____ בע"מ

אנו מסכימים לאמור במכתבכם שבנדון.

תאריך: _____

(הקבלן)



סמנכ"ל בכיר שומה ובקורת

נספח ד

לכבוד

בנק _____ בע"מ

הנדון: אישור פקיד השומה להקטנת הסכום הקובע מההוראה הבלתי חוזרת

הריני לאשר בזה כי:

שם החברה: _____ ח.פ. _____

חשבון בנק מספר _____

שם הפרויקט _____

גוש _____ חלקה _____ מגרש _____

הקטנת הסכום הקובע ל- _____

חתימה וחותמת

תפקיד

שם

תאריך