הנחיות בקשר עם מתן סיוע מהמדינה למימון חלופת יציאה בהתאם לסעיף 45 לחוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו – 2026

רקע

חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו - 2026 ("**החוק**"), מחייב את יזמי השיקום, כהגדרתם בחוק, לרכוש את זכויותיהם של כל בעלי הדירות שהתקשרו עמם בהסכם יציאה, כהגדרתו בחוק. יזם המעוניין בכך, יהיה רשאי לבקש ממס רכוש סיוע במימון התשלום שיידרש לשלם לבעלי הדירות בהתאם להוראות החוק ("**הסיוע**"), וככל שהבקשה תאושר - יידרש להשיבו למס רכוש בהתאם להוראות החוק.

יזם המבקש לקבל סיוע במימון נדרש להוכיח להנחת דעתו של מנהל מס רכוש כי הוא עומד בדרישות שנקבעו להלן לשם הבטחת יכולתו להשיב את הסיוע במימון, על מנת למנוע אירועי כשל ולהבטיח שמירה ראויה על כספי הציבור. אישור מנהל מס רכוש לעניין זה מהווה תנאי לאישורו של יזם כיזם שיקום. ואולם מובהר כי אין באישור מנהל מס רכוש כאמור, כשלעצמו, כדי להקנות ליזם זכות לקבלת הסיוע בפועל.

לעניין זה קובע סעיף 45 (א) (1) לחוק, כי הסיוע ליזם יינתן בכפוף לכך ש"במועד אישור היזם כיזם שיקום אישר מנהל מס רכוש כי היזם עומד בדרישות שקבע מנהל מס רכוש בהנחיות שעניינן הבטחת יכולתו להחזיר את הסיוע המימון".

בהנחיות אלה יפורטו התנאים האמורים בהם נדרש לעמוד יזם שיקום לצורך קבלת אישורו של מנהל מס רכוש כאמור בס' 45 לחוק.

בעתיד, קרן הפיצויים תפתח את האפשרות להגיש בקשות מקוונת לקבלת סיוע.

"**אזור לשיקום והתחדשות**" - כהגדרתו בסעיף 3 לחוק ("**אזור לשיקום**")

חלק 1 – תנאים להוכחת יכולת השבת הסיוע

לעניין מסמך זה, "**יזם**" הוא מי שמבקש לשמש כיזם שיקום ולקבל סיוע במימון עלות רכישת זכויות לפי הסכם יציאה, ככל שיאושר ככזה.

לצורך אישור יזם כיזם שיקום נדרש הוא לאישור מנהל מס רכוש. אישור כזה יינתן ככל שמנהל מס רכוש ישתכנע כי ביכולתו להשיב את סכום הסיוע, וזאת בהסתמך על התנאים הביצועיים, הפיננסיים, הרגולטוריים והתאגידיים המפורטים במסמך זה.

ככל שהבקשה לקבלת סיוע במימון מוגשת על ידי שני יזמים או יותר במסגרת שיתוף פעולה ביניהם, תיבחן עמידתו של כל אחד מהיזמים, בנפרד, בתנאים ובקריטריונים הנדרשים להוכחת יכולתו להשיב את הסיוע במימון, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.2 לחלק 1 להלן. ואולם, ככל שאושרה הפרדת אחריות בין היזמים בהתאם להוראות סעיף 4 לחלק 2 להלן, רשאי מנהל מס רכוש לקבל מכל אחד מהיזמים בקשה נפרדת לקבלת הסיוע במימון, ועמידתו בתנאים ובקריטריונים הנדרשים להוכחת יכולת השבת הסיוע במימון תיבחן באופן עצמאי, ביחס לחלק באזור לשיקום והתחדשות המיוחס לו בלבד אשר יהיה "המתחם" לעניין קביעת דרישות הניסיון והאיתנות הפיננסית מן היזם, ללא תלות בעמידתם של היזמים האחרים בתנאים ובקריטריונים כאמור ובלי להסתמך עליה. במקרה זה, הוראות סעיף 4.2 לחלק 1 לא יחולו.

עד להשלמת הקמתו של ממשק מקוון להגשת בקשות, יש להעביר את הבקשות באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת: shikum@taxes.gov.il

להלן הקריטריונים

1. **ניסיון יזמי**

על היזם לעמוד בדרישות הניסיון המפורטות להלן, במצטבר ולהציג אסמכתאות לעמידתו בכל אחד מהסעיפים המפורטים מטה:

1.1. ניסיון בבנייה רוויה, שאינו חייב להיות פרויקט פינוי ובינוי, כמפורט להלן, ויובהר כי אין דרישה שהיזם יהיה גם הקבלן המבצע:

דרישת הניסיון בכל אחד מאלה במהלך 7 השנים שקדמו למועד ההכרזה על אזור לשיקום והתחדשות:

מספר יח"ד יוצאות באזור לשיקום*	מספר יח"ד מינימלי שנמסרו ע"י היזם בפרויקט אחד	מספר יח"ד שנמסרו במצטבר
עד 150	80 או זהה למצב היוצא, הנמוך מבניהם.	הכפלה ב – 1.2 ביחס למצב יוצא
151 ומעלה	150	הכפלה ב – 1.2 ביחס למצב היוצא או 500 יח"ד, הנמוך מבניהם

* יחידות דיור יוצאות באזור לשיקום - מספר יחידות דיור המיועדות לבנייה במתחם, במצב התכנוני המוצע, על בסיס התוכנית שהוגשה וככל וטרם הוגשה התוכנית, על בסיס אומדן הצפיפות המתקבל ממכפלת הצפיפות המינימאלית שנקבעה בהכרזה בשטח האזור (ברוטו או נטו, לפי העניין).

1.2. לפחות 2 פרויקטים של בנייה רוויה למגורים, שאינם חייבים להיות פרויקט פינוי ובינוי, שהושלמו ב-7 (שבע) השנים האחרונות. לעניין זה:

1.2.1. השלמה = קבלת טופס 4 לבניין שלם בפרויקט או מסירת אחרונת הדירות בפרויקט, ובלבד שרוב הדירות נמסרו במהלך התקופה האמורה;

1.2.2. פרויקט אחד ייחשב אם הוא עומד באחד מבין הבאים: מתחם אחד בו זכה במכרז של רשות מקרקעי ישראל, תת מתחם אחד/מקבץ בפרויקט פינוי ובינוי, או כלל המבנים הכלולים בהסכם ליווי פיננסי אחד.

לעניין מסמך זה:

"**הסכם ליווי פיננסי**" - הסכם ליווי פיננסי, כהגדרת מונח זה בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות), תשל"ה – 1974, שייחתם בין היזם לבין תאגיד מלווה (או עם תאגיד מלווה ביחד עם גורם פיננסי בעל רישיון למתן אשראי) בקשר עם הקמת פרויקט על גבי המקרקעין.

"**תאגיד מלווה**" - תאגיד מלווה כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות) תשל"ה – 1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**").

"**גורם פיננסי בעל רישיון מתן אשראי**" – גורם פיננסי בעל רישיון למתן אשראי מכוח חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016.

1.2.3. לעניין זה יילקחו בחשבון רק פרויקטים אשר קיבלו ליווי פיננסי. קיומו של ליווי פיננסי, משמעו שלרוכשי הדירות בפרויקטים ניתנו ערבויות חוק מכר, או פוליסות ביטוח חוק מכר, כחוק.

1.3. לפחות פרויקט אחד לבנייה רוויה למגורים, שאינו חייב להיות פרויקט פינוי ובינוי, שהתקבל בגינו או בגין חלקו היתר בנייה או שבנייתו החלה במהלך ארבע השנים האחרונות.

1.4. ניסיון קודם בייזום וביצוע מיזמי התחדשות עירונית, כמפורט להלן:

1.4.1. לכל הפחות בפרויקט אחד ב-7 השנים האחרונות הגיע היזם לשיעור חתימות של 100% במתחם פינוי ובינוי מוכרז או במתחם המיועד להריסה

ובנייה מחדש מכח תכנית חיזוק, או החלטת ועדה על אישור היתר בנייה שהוגש ע"י היזם.

1.4.2. לכל הפחות בפרויקט נוסף במתחם פינוי ובינוי מוכרז או במתחם המיועדים להריסה ובנייה מחדש מכח תכנית חיזוק אוחז היזם בחתימות בשיעור העונה על הגדרת "רוב מיוחס מקרב בעלי הדירות" לעניין מתחם פינוי ובינוי או "הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה" לעניין בניינים במסגרת תכנית חיזוק.

1.4.3. מספר יחידות הדיור המצטבר, במצב היוצא, בכלל הפרויקטים כמפורט בסעיפים 1.4.1 ו-1.4.2 לעיל, לא יפחת ממחצית מספר יחידות הדיור המשוער במצב היוצא במתחם השיקום.

בסעיף זה, מניין השנים האחרונות ייספר אחורה, ממועד ההכרזה על האזור כאזור לשיקום והתחדשות, ואולם ניתן יהיה להכיר גם בניסיון שנצבר לאחר מועד ההכרזה על האזור לשיקום והתחדשות ועד למועד פניית היזם למס רכוש בבקשה לבדוק את עמידתו בתנאים המפורטים לעיל.

בסעיף זה, הניסיון הנדרש יהיה ניסיון של היזם עצמו אלא אם אושרה הסתמכות על גוף קשור.

2. <u>תנאים פיננסיים</u>

על היזם לעמוד בדרישות בתנאים הפיננסים המפורטים להלן, <u>במצטבר</u>:

2.1. הון עצמי

2.1.1. **הון עצמי מינימלי**: ההון העצמי המינימלי ייקבע בהסתמך על דו"ח כספי מבוקר לשנה הקלנדרית שהסתיימה, ובהיעדר דו"ח מבוקר – מאזן בוחן ואישור רו"ח המבקר של החברה, כמפורט להלן. לעניין חישוב ההון העצמי, יילקחו בחשבון גם הלוואות בעלים נחותות (Subordinate) לסיוע:

אומדן ההיקף הכספי של האזור לשיקום*	הון עצמי מינימלי**
עד 100 מיליון ₪	25 מיליון ₪
101-300 מיליון ₪	40 מיליון ₪
301-500 מיליון ₪	60 מיליון ₪
501 מיליון ₪ ומעלה	80 מיליון ₪

* אומדן ההיקף הכספי של האזור לשיקום – מספר יחידות הדיור היוצאות, כהגדרתן בסעיף 1.1, כפול סכום הרכישה הממוצע של דירה, שחושב עבור כלל הדירות באזור לשיקום והתחדשות, בהתאם לשומת השמאי הממשלתי שנערכו בהתאם לחוק, לפני הליכי השגה על שומות אלו.

2.1.2. יחס ההון עצמי לנכסים על פי המאזן (Equity Ratio): לא יפחת מ-18%.

2.2. <u>הכנסות ורווח תפעולי</u>

עמידה בדרישות אלו תיקבע בהתבסס על ממוצע שלוש השנים החולפות, כפי שעולה מן הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה. ככל שעדיין אין באפשרות החברה להמציא דו"ח כספי מבוקר בגין שנת הכספים האחרונה שנסתיימה, לעניין זה ניתן יהיה להסתמך על מאזן בוחן ואישור רו"ח המבקר:

2.2.1. **הכנסות**:

אומדן ההיקף הכספי של האזור לשיקום*	הכנסה שנתית
עד 100 מיליון ₪	30 מיליון ₪
101-300 מיליון ₪	50 מיליון ₪
301-500 מיליון ₪	90 מיליון ₪
501 מיליון ₪ ומעלה	120 מיליון ₪

* אומדן ההיקף הכספי של האזור לשיקום – מספר יחידות הדיור היוצאות, כהגדרתן בסעיף 1.1, כפול סכום הרכישה הממוצע של דירה, שחושב עבור כלל הדירות באזור לשיקום והתחדשות, בהתאם לשומת השמאי הממשלתי שנערכו בהתאם לחוק, לפני הליכי השגה על שומות אלו.

על אף האמור, לעניין סעיף זה, ניתן יהיה להכיר לחילופין בהיקף המכירות השנתי הממוצע בפועל אף אם ההכנסות מהן לא הוכרו עדיין בהתאם לתקינה החשבונאית, בהסתמך על חוו"ד מאת הרו"ח המבקר של החברה.

2.2.2. **רווח תפעולי**: הרווח התפעולי הממוצע בשלוש שנות הכספים האחרונות היה גבוה מ-0.

3. תנאי ממשל תאגידי, שקיפות וציות רגולטורי

3.1 דוחות כספיים

3.1.1. היזם ימציא דוחות כספיים מבוקרים, על בסיס מאוחד או על בסיס נפרד, לפי כללי החשבונאות החלים עליו, לשלוש השנים החולפות (ולשנה הפיננסית האחרונה על בסיס מאזן בוחן ואישור רו"ח המבקר, ככל שעדיין אין דו"ח מבוקר).

3.1.2. מנהל מס רכוש יהיה רשאי לדרוש נתונים משלימים ביחס לגוף קשור שעל נתוניו מבקש היזם להסתמך.

3.1.3. היעדר הערת עסק חי בדוחות הכספיים באף אחת מהשנים.

3.2 ציות לרשויות המס והדין

3.2.1. הצגת אישור מרואה החשבון בדבר הגשת כלל הדוחות התקופתיים הנדרשים לפי דין בשלוש השנים החולפות לרשות המיסים.

3.2.2. הצגת אישור ניהול ספרים תקין וניכוי מס במקור בתוקף למועד ההגשה.

3.2.3. הצגת אישור מפקיד שומה או מנהל המכס ומע"מ המעיד כי אין ליזם חוב סופי לרשויות המס, כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976. לחילופין, ככל שקיים חוב סופי כאמור, היזם יציג אישור מפקיד שומה או מנהל המכס ומע"מ המעיד כי החוב הוסדר להנחת דעתה של רשות המיסים.

3.2.4. הצהרה בדבר ויתור סודיות לטובת קרן הפיצויים מס רכוש כמפורט בנספח א'.

3.3 רקע משפטי ופיננסי

3.3.1. היעדר כשלים פיננסיים מהותיים בעשור האחרון. לעניין זה, כשל מהותי ייחשב, כאחד מבין הבאים: אי עמידה בפירעון חוב במועדו כלפי תאגיד

מלווה ו/או גופים פיננסיים אחרים, מימוש ערבויות שניתנו לרוכשי דירות, סילוק היזם מפרויקט ע"י תאגיד מלווה ו/או גופים פיננסיים אחרים ומינוי יזם אחר במקומו לצורך השלמת הביצוע, כניסה להליכי חדלות פירעון (לרבות מינוי מפרק, כונס, מנהל מיוחד וכיו"ב ליזם או לחברה קשורה) וזאת עקב אי עמידה בהתחייבויותיו, הסדר חוב משמעותי עם נושים, שינוי בזהות בעלי השליטה כחלק מחילוץ החברה על רקע קושי לעמוד בהתחייבויותיה, או מקרה דומה המעיד על כשל פיננסי, לפי שיקול דעתו של מנהל מס רכוש. ככל שהיזם מצוי בהפרה למול גופים מממנים, הוא יידרש לדווח על כך, ואם סבר מנהל מס רכוש כי מדובר בהפרה המעלה חשש מהותי לכשל, לפי שיקול דעתו, הוא יהיה רשאי לראות בכך משום כשל פיננסי מהותי. בחינת קיומו של תנאי זה תיעשה ביחס ליזם, כל חברה אחרת בבעלותו או כל גוף קשור כהגדרתו להלן, גם אם לא הוגש לצורך הכרה בניסיון.

3.3.2. היזם לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה, אין הוא ראוי, לדעת מנהל מס רכוש, לקבל את הסיוע, ולא הוגש נגדו כתב אישום בעבירה כאמור.

3.3.3. מנהל מס רכוש יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו לפסול יזם על רקע הרשעות בעבירות כלכליות, בטיחותיות או תכנוניות, או על רקע חשד סביר למעורבות של היזם בפלילים אף בהיעדר כתב אישום או הרשעה, ובמידת הצורך הוא יתייעץ עם כל גורם ציבורי רלוונטי, לרבות נציגי החשב הכללי, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, גורמי האכיפה, פרקליטות המדינה או כל גורם אחר.

3.4. **<u>מממנים מוסדיים</u>**

הצגת מכתב נוחות מבנק או מגוף מוסדי מפוקח בישראל, שמעיד כי קיימת מערכת יחסים בנקאית בין היזם למוסד הפיננסי וכי פעילותו הפיננסית של היזם מתנהלת לשביעות רצון המוסד הפיננסי (מצ"ב נוסח מכתב נוחות לדוגמא בנספח ב').

4. **<u>אישור יזם שאינו עומד בכל הקריטריונים</u>**

4.1. לא יאושר יזם שאינו עומד בתנאים הפיננסיים, ו/או בתנאי היעדר כשלים פיננסיים מהותיים; ואולם, ניתן יהיה להכיר באי-עמידה בתנאי אחר, שאינו מהותי, אם הוצגו אסמכתאות חלופיות מספקות, וההחלטה נומקה בכתב.

4.2. במקרה של שיתוף פעולה בין יזמים, ככל שאחד מהיזמים אינו עומד באחד או יותר מהתנאים או הקריטריונים הקבועים בהנחיות אלה, רשאי מנהל מס רכוש, מטעמים שיירשמו ולאחר בחינת מכלול נסיבות העניין, לאשר את הבקשה, בין היתר בהתחשב בעמידתו של היזם האחר בתנאים ובקריטריונים כאמור ובחלקו היחסי של כל אחד מהיזמים בעסקה המשותפת.

4.3. במקרה של הסתמכות על גוף קשור, כמפורט בסעיף 5 לחלק השני של מסמך זה, אשר לא התקיימו בו הוראות הסעיף האמור במלואן, יהיה רשאי מנהל מס רכוש, מטעמים שיירשמו ולאחר בחינת מכלול נסיבות העניין, לאשר את הבקשה, לאחר שהשתכנע כי יש במבנה השליטה והנשיאה באחריות, כפי שהוצגו, כדי להניח את דעתו לעניין היכולת להסתמך על הגוף הקשור לעניין זה.

4.4. במידת הצורך יתייעץ מנהל מס רכוש עם נציגי אגף החשבת הכללית במשרד האוצר, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והרשות המקומית.

5. **<u>אי אישור יזם העומד בתנאים</u>**

מנהל מס רכוש יהיה רשאי להודיע כי יזם אינו עומד בקריטריונים האמורים להנחת דעתו אף אם עמד בקריטריונים שלעיל, מטעמים מיוחדים שיירשמו.

6. **<u>סמכות לערוך שינויים</u>**

יובהר כי למנהל מס רכוש נתון שיקול הדעת לשנות תנאים אלו, כולם או חלקם, לפי שיקול דעתו המקצועי ובהיוועצות עם נציגי אגף החשבת הכללית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. הודעה על שינוי התנאים תפורסם לציבור ותכלול את מועד כניסת התנאים החדשים לתוקף, על מנת לתת שהות כדי להיערך לשינויים.

<u>חלק 2 - מערך הביטחונות והשעבודים</u>

להלן יפורטו הבטוחות והשעבודים אותם נדרש היזם להעמיד לטובת המדינה כנגד קבלת כספי הסיוע עבור מימון רכישת הדירות במסגרת הסכמי היציאה שנחתמו עמו, בהתאם לסעיף 45 לחוק. מטרת בטחונות אלו היא להבטיח את השבת כספי הסיוע בהתאם לקבוע בחוק וכן להבטיח את תשלום החבות במס רכישה אשר תחול על היזם בגין התקשרותו בהסכמי היציאה, ככל שתחול על פי דין.

במקרה של שיתוף פעולה בין יזמים, יידרשו כל היזמים יחד להעמיד לטובת המדינה את הבטוחות והשעבודים המפורטים להלן, בהתאם להוראות חלק זה.
מערך הביטחונות והשעבודים הנדרשים נחלק לשניים, בהתאם לשלב הפרויקט, כמפורט להלן:

1. **<u>שלב א – בטחונות שיועמדו כנגד קבלת כספי הסיוע ועד להתקשרות היזם בהסכם ליווי והחלפתן בערבות כספים בהתאם להוראות שלב ב'</u>**

1.1. זכויות במקרקעין בגין דירות נשוא הסכמי חלופת היציאה (להלן: "**הדירות**"):

1.1.1. רישומה בלשכת רישום המקרקעין של משכנתא מדרגה ראשונה ובלעדית על מלוא הזכויות במקרקעין שבגין הדירות, בסכום שייקבע על ידי המדינה לצורך הבטחת זכויות המדינה.

ככל שהזכויות בדירות אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין, אלא רשומות ברשות מקרקעי ישראל, תינתן למדינה התחייבות רשות מקרקעי ישראל כלפי המדינה לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ובלעדית, אשר תירשם בספרי רמ"י על הזכויות במקרקעין שבגין הדירות, בסכום שייקבע על ידי המדינה לצורך הבטחת זכויות המדינה, ובמקרה שבו הרישומים ביחס לדירות מנוהלים אצל חברה משכנת שהוסמכה על פי דין ואשר פרטיה מופיעים באישור הזכויות מאת רשות מקרקעי ישראל, המשכנתא תירשם בספרי החברה המשכנת. כמו כן, במקרה כאמור, בנוסף לקבלת התחייבות רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה, יירשם משכון בדרגה ראשונה ובלעדית, ברשם המשכונות, על מלוא זכויותיהם של בעלי הדירות (המוכרים) במקרקעין שבגין הדירות, בסכום שייקבע על ידי המדינה לצורך הבטחת זכויות המדינה.

ככל שעל זכויותיו של בעל הדירה (המוכר) בדירה רשומה משכנתא או לשעבוד לטובת תאגיד מממן של בעל הדירה, העמדת הסיוע תותנה ברישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, ויומצא למדינה התחייבות בלתי חוזרת לרישום המשכנתא, וכן בהמצאת מכתב כוונות תקף מטעם התאגיד המממן של בעל הדירה ובביצוע מנגנון תשלומים שיבטיח את סילוק החוב ומחיקת השעבודים לטובת התאגיד המממן של בעל הדירה, להנחת דעתה של המדינה, בד בבד עם רישום המשכנתא לטובת המדינה.

לעניין סעיף זה, "**תאגיד מממן**" – תאגיד בנקאי או גוף פיננסי אשר העמיד לבעל הדירה (מוכר) הלוואה המובטחת במשכנתא, משכון, שעבוד או זכות אחרת על זכויות בעל הדירה, להבטחת חוב של בעל הדירה כלפיו.

1.1.2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ברשם החברות או ברשם המשכונות, לפי העניין, מוגבל בסכום שייקבע על ידי המדינה לצורך הבטחת זכויות המדינה על כלל הזכויות החוזיות בדירות לרבות שעבוד והמחאה על דרך

השעבוד של כל זכויות היזם עפ"י הסכם היציאה, הסכמי שכירות שנחתמו ו/או ייחתמו בין היזם לבין שוכרים, ובכלל זה, זכויות היזם לקבלת כספים המגיעים ו/או שיגיעו ליזם בקשר עם הדירות, לרבות משוכרים, לרבות לקבלת החזרי כספים אשר יגיעו ליזם מרשויות המס בגין ו/או בקשר עם הדירות, ובכלל זאת ממנהל מס ערך מוסף. כמו כן יחול השעבוד על כל ההפסדים, ההקלות, הפטורים, ההנחות, הזיכויים וההחזרים העומדים לזכות היזם כיום ו/או שיעמדו לזכותו בעתיד על פי דין ועל כל הזכויות שיש לו כיום ו/או שתהיינה לו בעתיד לגביהם, לרבות הזכויות לקבלם, לנצלם ולעשות בהם כל שימוש מכל סוג שהוא על פי כל דין וכן את כל הזכויות שיש ו/או שתהיינה לו לקיזוז הפסדים מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם הדירות, הכל בהתאם וכמפורט באגרת החוב, בנוסח המקובל על המדינה.

1.1.3. שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה ברשם החברות או ברשם המשכונות, לפי העניין, מוגבל בסכום שייקבע על ידי המדינה לצורך הבטחת זכויות המדינה על כלל הזכויות על פי פוליסות הביטוח בגין הדירות לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחה וקביעת המדינה כמוטב בלתי חוזר לפיה, הכל בהתאם וכמפורט באגרת החוב, בנוסח המקובל על המדינה.

יובהר כי, במהלך תקופת שלב א' היזם לא יוכל לשעבד ולמשכן בכל אופן ודרך את הזכויות בדירות נשוא הסכם היציאה לגורם אחר שאינו המדינה.

1.2. **<u>שעבוד זכויות היזם בפרויקט</u>** – שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, ברשם החברות או ברשם המשכונות, לפי העניין, מוגבל בסכום כפי שייקבע על ידי המדינה, על כלל זכויות היזם, מכל מין וסוג שהוא, הקיימות ו/או העתידיות, במקרקעין ובפרויקט, לרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות היזם לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, שעבוד זכויות היזם עפ"י עסקאות שיקום, עפ"י הסכמי התקשרות שבין היזם לבין נותני שירותים בפרויקט ו/או מתכננים ו/או ספקים ו/או יועצים, לרבות הזכויות לקבלת כספים עפ"י ערבות הביצוע שתתקבל מהקבלן ו/או ערבויות אחרות מקבלני משנה או כל גורם אחר בקשר עם הפרויקט, שעבוד זכויות היזם לקבלת כל החזרי כספים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הפרויקט לרבות מרשויות מע"מ ולרבות הזכות לקיזוז הפסדים, הכל בהתאם וכמפורט באגרת החוב, בנוסח המקובל על המדינה.

1.3. **<u>כתב נחיתות</u>** – יומצא למדינה כתב נחיתות חתום על ידי היזם ביחס להערת האזהרה הרשומה לטובת היזם, על זכויות בעל הדירה (מוכר) בדירה בגין הסכם היציאה, בנוסח המקובל אצל המדינה, לפיו הערת האזהרה תהיה נחותה וכפופה

למשכנתא כאמור בפס' 1 לסעיף 1.1.1 לעיל, ו-להערת האזהרה בגין ההתחייבות לרישום המשכנתה כאמור בס' 3 לסעיף 1.1.1, ככל שנרשמה.

1.4. **<u>שעבוד שלילי</u>** – התחייבות היזם לאי יצירת שעבודים שוטפים על נכסי היזם, בנוסח המקובל אצל המדינה.

יובהר כי, המדינה רשאית לדרוש בטוחות נוספות בהתאם לנסיבות העניין.

2. <u>שלב ב – לאחר התקשרות היזם בהסכם הליווי וכתנאי למחיקת הביטחונות</u>

2.1. לאחר התקשרות היזם בהסכם ליווי פיננסי, היזם יהיה רשאי לפנות אל המדינה בבקשה לקבלת מכתב כוונות חתום על ידה בנוסח המקובל אצל המדינה, אשר לפיו תאשר המדינה כי כנגד קבלת ערבות כספית אוטונומית, כהגדרתה להלן, המדינה תסכים למסור ליזם מסמכים חתומים על ידה לצורך ביטול הביטחונות שנוצרו ו/או נרשמו לטובתה ("**מכתב הכוונות מטעם המדינה**").

2.2. בכפוף לקיומם של התנאים שייקבעו במכתב הכוונות מטעם המדינה, ובכלל זה, מסירת ערבות כספית אוטונומית, לצורך הבטחת השבת כספי הסיוע שניתנו, המדינה תסכים למסור ליזם מסמכים חתומים על ידי המדינה לצורך ביטול הביטחונות שנוצרו ו/או נרשמו לטובתה.

בסעיף זה, "**ערבות כספית אוטונומית**" – ערבות כספית אוטונומית שתונפק לטובת המדינה, על ידי התאגיד המלווה, בנוסח המקובל אצל המדינה, בסכום שייקבע על ידי המדינה לצורך הבטחת זכויות המדינה, כפי שתפורט במכתב הכוונות מטעם המדינה.

מובהר כי לבקשת יזם השיקום, מנהל מס רכוש רשאי לבחון קבלת ערבות כספית אוטונומית מתאגיד בנקאי, מבטח או נותן ערבות אחר, כהגדרת בחוק המכר הבטחת השקעות, שאינו התאגיד המלווה, חלף קבלת ערבות כספית אוטונומית מהתאגיד המלווה, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של מנהל מס רכוש.

3. <u>מבנה שליטה וניגודי עניינים</u>

עד להשבת מלוא הסיוע למדינה, היזם לא יבצע ולא יאפשר שינוי שליטה בו, במישרין ובעקיפין, לרבות שינוי בבעלי השליטה וכן בשיעור אחזקתם באמצעי השליטה בו.

לעניין מסמך זה, "**שליטה**" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח- 1968 ("**חוק ניירות ערך**").

4. <u>שיתוף פעולה בין יזמים</u>

4.1. כל חלוקת אחריות בין היזמים, לרבות מכוח הסכם שיתוף הפעולה שנערך או שייערך ביניהם, תחייב את היזמים במישור היחסים הפנימי שביניהם בלבד, ולא יהיה בה כדי לגרוע מאחריותם, ביחד ולחוד, כלפי המדינה או מהיקף הבטוחות והשעבודים הנדרשים בהתאם להנחיות אלה.

4.2. על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, במקרה של שיתוף פעולה בין יזמים, במסגרת תכנית הכוללת חלוקה למתחמים או למקבצים, מנהל מס רכוש יהא רשאי לאשר מנגנון של הפרדת אחריות בין יחידי היזמים, כך שכל אחד מיחידי היזמים יישא באחריות כלפי המדינה ביחס למתחם או למקבץ המיוחס לו, ובלבד שהוכח להנחת דעתו של מנהל מס רכוש ולשביעות רצונו המלאה, כי כל אחד מיחידי היזמים פועל במתחם או במקבץ נפרד ואין כל תלות תכנונית, קניינית או ביצועית בין מתחמים או מקבצים אלו בשיש בה כדי להגביל באופן כלשהו את קידומו, ביצועו והשלמתו של כל אחד מהמתחמים או המקבצים בנפרד ובאופן בלתי-תלוי זה מזה, לרבות ביחס לאכלוס כל אחד מהמתחמים או המקבצים.

מובהר כי לצורך הקביעה כי אין תלות תכנונית, קניינית או ביצועית בין המתחמים או המקבצים, ככל שהם חלק ממתחם איחוד וחלוקה אחד, נדרש, בין היתר, כי הקצאת הזכויות בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון שבתכנית תיעשה בהתייחס לכל מתחם או מקבץ בנפרד, וכי ייקבעו ההוראות המתאימות בתכנית לעניין אפשרות קידומם, ביצועם, השלמתם ואכלוסם של המתחמים או המקבצים בנפרד, ללא תלות זה בזה, לרבות לעניין שלביות הביצוע או היעדר קיומם של מתקנים משותפים.

במידת הצורך, ובפרט ככל שהתכנית עודנה מצויה בשלבי תכנון במועד בו נדרש מנהל מס רכוש לקבל החלטה בעניין, מנהל מס רכוש יהא רשאי לדרוש מהיזמים לפנות לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולמנהל התכנון, בבקשה לקבלת עמדתם והתייחסותם לגבי התקיימות הפרדה ואי-תלות כאמור, לצורך קבלת החלטה בעניין האפשרות לפעול בהתאם להוראות ס"ק זה.

מובהר כי במקרה שבו קיימים חניון, תשתיות או מערכות משותפות ("**מתקנים משותפים**") למתחמי האיחוד והחלוקה הנפרדים, יחולו על יחידי היזמים הוראות סעיף 4.1 לעיל, והם יישאו באחריות ביחס ולחוד כלפי המדינה. ואולם, לאחר השלמת בנייתם של המתקנים המשותפים וקבלת אישור המפקח מטעם התאגיד המלווה בדבר השלמת בנייתם, רשאי מנהל מס רכוש, לבקשת היזמים, לאשר הפרדת אחריות ביניהם בהתאם להוראות סעיף 4.2 זה.

5. **<u>יזם המבקש להסתמך על גוף קשור</u>**:

5.1. מבלי לפגוע באמור לעיל, יזם יוכל להוכיח עמידתו בקריטריונים המפורטים בהנחיות אלה, גם באמצעות גוף קשור, ובלבד שהגוף הקשור מחויב ביחד ולחוד עם היזם בכל ההתחייבויות הכספיות של היזם בקשר עם עסקת השיקום כלפי בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות וכן בכל החובות וההתחייבויות של היזם כלפי המדינה בקשר עם כספי הסיוע עבור מימון רכישת הדירות במסגרת הסכמי היציאה.

לעניין סעיף זה ויתר המסמך, יובהר כי "**גוף קשור**" הינו אחד מאלה:

5.1.1. חברה המחזיקה בחמישים אחוזים או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של היזם ומאמצעי השליטה של היזם ("**חברה-אם**"). לעניין הכרה בניסיון היזמי (בלבד) של חברה-אם, מובהר כי במקרה שבו חברה-אם מחזיקה, במישרין או בעקיפין, בחמישים אחוזים או יותר מכלל אמצעי השליטה בחברה אחרת, והיזם מבקש לבסס את הניסיון היזמי של חברה-אם על בסיס ניסיונה של החברה האחרת האמורה, היזם יוכל להוכיח את ניסיונה היזמי של החברה האחרת האמורה לעניין זה כניסיון יזמי של חברה-אם.

5.1.2. חברה אשר היזם מחזיק בחמישים אחוזים או יותר מהון המניות המונפק והנפרע שלה ומאמצעי השליטה בה ("**חברה-בת**").

5.1.3. חברה אחרת, אשר חמישים אחוזים או יותר מהון המניות המונפק והנפרע בה ומאמצעי השליטה בה, מוחזקים על ידי חברה-אם של היזם (כהגדרתה בסעיף 5.1.1 לעיל) ("**חברה-אחות**").

5.1.4. חברה המחזיקה בחמישים אחוזים או יותר מהון המניות המונפק והנפרע בחברה-אם של היזם (כהגדרתה בסעיף 5.1.1 לעיל) ומאמצעי השליטה בחברה-אם של היזם, וכן מחזיקה, במישרין או עקיפין, בחמישים אחוזים או יותר מכלל אמצעי השליטה של היזם ("**חברה-סבתא**"). לעניין הכרה בניסיון היזמי (בלבד) של חברה-סבתא, מובהר כי במקרה שבו חברה-סבתא מחזיקה, במישרין או בעקיפין, בחמישים אחוזים או יותר מכלל אמצעי השליטה בחברה אחרת, והיזם מבקש לבסס את הניסיון היזמי של חברה-סבתא על בסיס ניסיונה של החברה האחרת האמורה, היזם יוכל להוכיח את ניסיונה היזמי של החברה האחרת האמורה לעניין זה כניסיון יזמי של חברה-סבתא.

בסעיף זה - "**אמצעי שליטה**", כמובנם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

נספח א' - כתב ויתור על סודיות מידע

השם של מורשה החתימה בשם החברה: _____ ת.ז_____
שם החברה: _____ ח.פ _____
כתובת החברה: _____

אני הח"מ, נותן בזאת הסכמתי בשם חברת _____ח.פ _____ (להלן: "החברה"), לקרן הפיצויים מס רכוש, לקבל כל מידע המצוי ברשות המסים בנוגע לחברה, ובכללו כל דו"ח ו/או דיווחים ו/או אישורים שמסרה החברה לרשויות אלו, לצורך בחינת קבלת סיוע במימון בהתאם לחוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו - 2026.

הנני משחרר/ת אתכם וכל עובד מטעמכם, מחובת שמירה על סודיות בכל הנוגע למסמכים המצוינים לעיל, ומתיר/ה לכם בזאת מתן המסמכים כאמור מכל תיק ו/או קובץ שנפתח על שם החברה בכל מוסד ממוסדותיכם, והחברה מוותרת על סודיות זו כלפי המבקש ולא תהיינה לחברה אליכם/הם כל טענה ו/או תביעה מסוג כלשהו בקשר למסירת מידע כאמור.

אני מצהיר בזאת כי הנני המורשה בדין ליתן הסכמה זו בשם החברה וכי הסכמה זו מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

כתב ויתור זה מחייב את החברה ובאי כוחה החוקיים וכל מי שיבוא במקומה.

ולראיה באנו על החתום:

_____ _____
חתימה חתימה

חתימת עו"ד לאימות חתימה:

שם מלא_____ **מס' רישיון** _____ **חתימה וחותמת** _____

תאריך: יום _____ לחודש _____ שנת _____

נספח ב' – מכתב נוחות לדוגמא מבנק או מגוף מוסדי מפוקח בישראל

תאריך: _____

לכבוד

_____

א.ג.נ.,

הנדון: _____ בע"מ

הננו להודיעכם כי _____ בע"מ מספר ח.פ. _____שכתובתה _____ נמנית על הלקוחות שלנו מאז _____ ומקבלת אצלנו שירותים בנקאיים שונים.

הלקוח הנ"ל מנהל אצלנו חשבונות שונים, לשביעות רצוננו.

כ"כ הננו לאשר כי למועד מכתבנו זה הנ"ל מכבד את התחייבויותיו כלפינו בקשר לחשבון הנ"ל לשביעות רצוננו.

וכן, נכון למועד מכתבנו, הלקוח מבצע פרויקטים בשלבי ביצוע שונים, בליווי הבנק אשר מתנהלים לשביעות רצוננו.

הפרטים לעיל ניתנים לכם בלבד כאישור על פי בקשת הלקוח הנדון, ובאחריותו בלבד, ומבלי שיהיה בכך משום חובה או אחריות כלשהי על הבנק ו/או על מי מעובדיו ו/או על הבאים מטעמו