



"כתב הוראות בלתי חוזרות"

טופס מס' 7501

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 – "הפרויקט"; להלן – "החשבון" או "חשבון הפרויקט")

הוראות בלתי חוזרות

הואיל ופנינו לבנק בבקשה להעמיד לנו אשראים ושירותים בנקאיים לצרכי הפרויקט והכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולהוראות הסכם ליווי שנחתם ו/או ייחתם בינינו לבינכם בקשר לפרויקט ו/או בקשר לשלבים בפרויקט;

והואיל ובכוונתנו לפנות לרשות המיסים בישראל (להלן: **"רשות המיסים"**) בבקשה לקבלת אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 במתכונת אישור לפרויקט בליווי בנקאי בהתאם להו"ב מס' **02/2010** של רשות המיסים ועדכוניה(להלן: **"אישור סעיף 50"**);

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

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

1. בכתב זה: **"הסכום הקובע"** משמעו סכום השווה לשיעור של 13%¹ מהרווח הצפוי בפרויקט ו/או בשלב הרלוונטי בו על פי המפורט בדוח האפס של המפקח לפרויקט מיום _____, דהיינו:

רווח צפוי לפי דו"ח האפס (מתואם)² _____

הסכום הקובע סך של _____ ש"ח³.

"עודפים" משמעם, כספים, למעט הון עצמי, שנתרו בחשבון הפרויקט (ככל שנתרו) לאחר סיום בנייתו, קבלת אישור להספקת חשמל / מים / טלפון לפרויקט לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למותן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981 (להלן: **"טופס 4"**) ולאחר קיום מלוא החובות והתחייבויות של הקבלן כלפי הבנק בגין הפרויקט, לרבות פירעון מלוא האשראי בגין הפרויקט (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 הפרויקט, והעדר התחייבות לממן שלבים נוספים בפרויקט (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)

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

¹ במקרה של יחיד ו/או חברה משפחתית שיעור המס הינו 26%.

² במקרים בהם עלות רכישת הקרקע נמוכה משווי של הקרקע בדו"ח האפס, על הקבלן לבצע התאמה של תחשיב הרווח הצפוי לפי עלות הקרקע לצורך חישוב הסכום הקובע.

³ יש להשלים את הנתונים בהתאם לפרויקט הספציפי.



2. אנו מתחייבים לא לבקש ולא למשוך עודפים מחשבון הפרויקט אם כתוצאה ממשיכתם 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"**).

אין באמור לעיל כדי למנוע תשלום כספים לזכות רשות המיסים על חשבון הסכום הקובע באמצעות שובר תשלום מרשות המיסים.

להסרת ספק, יובהר כי ככל שמדובר בפרויקט 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 בפרויקט, ככל שנדרשים להון עצמי לצורך השלב הנוסף, ותחולנה ההוראות הבלתי חוזרות לרבות לעניין 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 בפרויקט במהלך ביצוע הפרויקט, אם במועד שחרור כספי העודפים הצפויים עפ"י דוחות מפקח הפרויקט הרלוונטיים לאותו מועד, צפויים עודפים בפרויקט העולים על הסכום הקובע (עודפים צפויים בפרויקט העולים על הסכום הקובע ייקראו לעיל ולהלן: **"העודפים הצפויים"**), אף אם העודפים הצפויים טרם הופקדו בחשבון הפרויקט 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 בפרויקט ו/או כדי לעשותכם נאמנים כלפי רשות המיסים בקשר עם הוראותינו דלעיל. אנו משחררים אתכם מכל אחריות בגין נזקים, הוצאות או הפסדים העלולים להיגרם לנו כתוצאה מהסכמתכם לפעול על פי הוראות אלו.

4. אנו נשא בכל הפסד, נזק או הוצאה (ובכלל זה שכר טרחת 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 חשבונו 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 התחייבויותינו 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 הפרויקט /או לחייבו לחתום עמנו על הסכם ליווי בקשר לפרויקט.

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

7. הוראותינו הנ"ל תהיינה מבוטלות עם המצאת אישור רשות המיסים להקטנת הסכום הקובע לאפס.

בכבוד רב,

הקבלן

תפקיד החותם

חתימה

שם הנישום

תאריך