

הנחיות לגבי הבטחת יכולתו של יזם שיקום לקבלת 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 (להלן – "החוק"), מחייב את יזמי השיקום, כהגדרתם בחוק, לרכוש את זכויותיהם של כל בעלי הדירות שהתקשרו עמם בהסכם יציאה, כהגדרתו בחוק. יזם המעוניין בכך, יהיה זכאי לקבל ממס רכוש סיוע במימון התשלום שיידרש לשלם לבעלי הדירות בהתאם להוראות החוק (להלן – "הסיוע"), ויידרש להשיבו למס רכוש בהתאם להוראות החוק.

יזם יהיה זכאי לסיוע ככל שמנהל מס רכוש ישתכנע בדבר יכולתו להשיב את הסכום שישולם לו, על מנת למנוע אירועי כשל ולהבטיח שמירה ראויה על כספי הציבור. אישור מנהל מס רכוש לעניין זה מהווה תנאי לאישורו של יזם כיזם שיקום.

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.

מנהל מס רכוש יהיה רשאי לשנות את התנאים או חלקם בעתיד, במידת הצורך.

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

"איזור לשיקום והתחדשות" – כהגדרתו בסעיף 3 לחוק (להלן: "איזור 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.

להלן הקריטריונים:

1. ניסיון יזמי:

על היזם לעמוד בדרישות הניסיון המפורטות להלן, במצטבר ולהציג אסמכתאות לעמידתו בכל אחד מהסעיפים הר"מ:

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

מספר יח"ד יוצאות באיזור לשיקום*		דרישת הניסיון בכל אחד מאלה במהלך 7 השנים שקדמו למועד ההכרזה על איזור לשיקום והתחדשות
		מספר יח"ד מינימלי שנמסרו ע"י היזם בפרויקט אחד
		מספר יח"ד שנמסרו במצטבר
עד 150	80 או זהה למצב היוצא, הנמוך מביניהם.	הכפלה ב – 1.2 ביחס למצב יוצא
151 ומעלה	150	הכפלה ב – 1.2 ביחס למצב היוצא או 500 יח"ד, הנמוך מביניהם

*יחידות דיור יוצאות באיזור 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 השנים האחרונות. לעניין זה:

1.2.1 השלמה = קבלת טופס 4 לבניין שלם בפרויקט או מסירת אחרונות 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 עם תאגיד מלווה.

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 או חזו 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.

2. תנאים פיננסיים

על היזם לעמוד בדרישות בתנאים הפיננסיים המפורטים להלן, במצטבר :

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 :

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

*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 העצמי לנכסים על פי המאזן (Equity Ratio) :** לא יפחת מ-18%.

2.2. הכנסות ורווח תפעולי :

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 שזה זו ניתן יהיה להסתמך על מאזן בוחן ואישור רו"ח המבקר :

2.2.1 הכנסות :

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

*אומדן ההיקף הכספי של האיזור 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 חו"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 לשלוש השנים החולפות (ולשנה הפיננסית האחרונה על בסיס מאזן בוחן ואישור רו"ח המבקר, ככל שעדיין אין דו"ח מבוקר).
- 3.1.2 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 המסים.
- 3.2.2 הצגת אישור ניהול ספרים תקין וניכוי מס במקור בתוקף למועד ההגשה.
- 3.2.3 הצהרה בדבר היעדר חובות מס מהותיים שלא הוסדרו. יובהר כי למנהל מס רכוש נתון שיקול הדעת לקבוע מהו "חוב מס מהותי שלא הוסדר" לעניין זה ולא לאשר יזם שקיים לו חוב כאמור.
- 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, מימוש ערבויות שניתנו לרוכשי דירות, סילוק היזם מפרויקט ע"י תאגיד מלווה ומינוי יזם אחר במקומו לצורך השלמת הביצוע, כניסה להליכי חדלות פירעון (לרבות מינוי מפרק, כונס, מנהל מיוחד וכיוב' 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 בהגדרתו לעיל, 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. מממנים מוסדיים :

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 הגורם המממן (מצ"ב נוסח מכתב נוחות לדוגמא בנספח ב').

4. אישור יזם שאינו עומד בכל הקריטריונים

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

5. אי אישור יזם העומד בתנאים

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

6. סמכות לערוך שינויים

יובהר כי למנהל מס רכוש נתון שיקול הדעת לשנות תנאים אלו לפי שיקול דעתו המקצועי ובהיוועצות עם נציגי אגף החשבתי 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.

חלק 2 - מערך הביטחונות והשעבודים:

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. מערך הביטחונות והשעבודים הנדרשים נחלק לשניים, בהתאם לשלב הפרויקט, כמפורט להלן:

1. שלב א – בטחונות שיועמדו כנגד קבלת כספי הסיוע ועד לשלב התחלת הליווי הבנקאי בפועל:

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

1.1.1. רישום בלשכת רישום המקרקעין של משכנתא מדרגה ראשונה על הזכויות

במקרקעין שבגין הדירות, בגובה סכום הסיוע שניתן ע"י המדינה. ככל והזכויות אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין, אלא רשומות ברשות מקרקעי ישראל, תירשם הערת אזהרה וינתן למדינה כתב התחייבות לרישום משכנתא חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל ובעל הדירה (המוכר).

1.1.2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ברשם החברות או ברשם המשכונות, לפי העניין, בגובה

סכום הסיוע שניתן ע"י המדינה, על כלל הזכויות החוזיות בדירות, לרבות זכויות לכלל ההכנסות והרווחים מהדירות, מכל מין וסוג שהוא המופקות מהדירות, לרבות דמי שכירות והביטחונות ככל ואלה ניתנים להסבה.

1.1.3. שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה ברשם החברות או ברשם המשכונות, לפי העניין, בגובה

סכום הסיוע שניתן ע"י המדינה על כלל הכספים שיהיה היזם זכאי לקבל מרשויות המס ומהרשויות השונות בקשר עם הדירות.

1.1.4. שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה ברשם החברות או ברשם המשכונות, לפי העניין, על

כלל הזכויות על פי פוליסות הביטוח בגין הדירות.

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

1.2. שעבוד זכויות היזם בפרויקט:

1.2.1. שעבוד והמחאת זכויות מכוח הסכמי ההתקשרות עם שאר בעלי הדירות שהתקשרו

עימו בעסקת שיקום, כגון זכאות לתשלום בשל ביטול עסקה.

1.2.2. שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה ברשם החברות או ברשם המשכונות, לפי העניין, בגובה סכום הסיוע שניתן ע"י המדינה על כל חשבון אשר יפתח בקשר לפרויקט.

2. שלב ב – פתיחת הליווי הפיננסי לפרויקט:

2.1. עם המעבר לשלב הביצוע ותחילת הליווי הפיננסי, הביטחונות המפורטים בשלב א' יוחלפו בערבות בנקאית או פוליסת ביטוח אשר תעמוד בעיקרה בהוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר"), לטובת המדינה, בשינויים ובהתאמות הנדרשים לאור הוראות החוק ותכלית הסיוע ובפרט לצורך הבטחת השבת כספי הסיוע שניתנו ולא לצורך הבטחת מסירת דירה חלופית. הערבות כאמור תונפק ע"י התאגיד המלווה, בגובה סכום הסיוע שניתן ע"י המדינה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ותשמש להבטחת השבת הסיוע כאמור.

2.2. לעניין זה, תחילת הליווי הפיננסי – עד 7 ימים ממועד העמדת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, הראשונה בפרויקט, לבעל דירה שבחר בעסקת שיקום, או לרוכש דירה שרכש דירה בפרויקט מהיזם.

3. מבנה שליטה וניגודי עניינים:

הגורמים המוסמכים מטעם היזם יתחייבו לאיסור שינוי שליטה ביזם ללא קבלת אישור מראש של מנהל מס רכוש, במידת הצורך הוא יתייעץ עם נציגי אגף החשבת הכללית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. לעניין זה "שליטה" כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

4. יזם המבקש להסתמך על גוף קשור:

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 עם עסקת השיקום כלפי בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות וכלפי המדינה.

במסמך זה, "גוף קשור" ייחשב כל אחד מאלה:

1. חברת אם כמשמעותה בחוק ניירות ערך, של היזם.
2. חברת בת כהגדרתה בחוק ניירות ערך, של היזם.
3. חברה שחברה אחרת מחזיקה בחמישים אחוזים או יותר מן הערך הנקוב של הון מניות המוצא שלה וכן בחמישים אחוזים או יותר מן הערך הנקוב של הון מניות המוצא של היזם, ובלבד שהחברה האם מחזיקה בשיעור זה של אמצעי השליטה כהגדרתם בחוק ניירות ערך, בה וביזם.

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/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 ממוסדוטיכם, 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