

נספח הבנק המלווה – נספח רוכשים

הנספח נחתם ביום _____

בין: **זוהר וצפרייר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791**
(להלן: "המוכר")

לבין: _____ ת"ז _____
_____ ת"ז _____

מען: _____
טלפון: _____
(להלן יחד ולחוד: "הרוכש")

הואיל וביום _____ חתמו הצדדים על הסכם (להלן: "ההסכם"), לפיו הרוכש רכש מהמוכר יחידה (להלן: "היחידה") בפרויקט הבניה שיוקם במגרש 121 לפי ת.ב.ע. תמל/1048 בשטח של 4,917 מ"ר ובמגרש 122 בשטח של 5,088 מ"ר לפי תכנית תמל/1048, הנמצאים בשכונת אבן עזרא באשקלון והידועים כחלק מחלקות 71, 70, 75, 76, 86, 87, 90 בגוש 1196 (להלן: "המקרקעין");

והואיל וברצון הצדדים להוסיף להסכם את התנאים המפורטים להלן אשר יהוו חלק בלתי נפרד מן ההסכם;

לפיכך הוסכם והוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. הרוכש מצהיר ומאשר שידוע לו כי:

א. המקרקעין והפרויקט, לרבות היחידה ולרבות זכויות המוכר ע"פ ההסכם, משועבדים ו/או ישועבדו בדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן: "הבנק המלווה" או "הבנק") להבטחת אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראים").

ב. זכויות הבנק במקרקעין קודמות בעדיפות על זכויות הרוכש במקרקעין.

ג. על הרוכש לקבל מהמוכר ערבות שתוצא ע"י הבנק על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל תשלום שישולם ע"י הרוכש בקשר עם רכישת היחידה לפי הסדר השוברים למעט בגין רכיב המע"מ, כהגדרתו בתיקון 9 לחוק המכר, כמפורט בסעיף 2 להלן, תוך 14 ימי עסקים מיום ביצוע התשלום ע"פ כל שובר (להלן: "הערבות").

ידוע לרוכש, כי יונפקו עבורו ערבויות חוק מכר דיגיטליות, חתומות בחתימה דיגיטלית מאושרת, אשר יועברו אליו באמצעות כתובת דואר אלקטרוני של הרוכש שתימסר על ידו.

המוכר מיידע את הרוכש כי ניתן לוודא את תקפות ערבות המכר הדיגיטלית ולצפות בה באמצעות אתר הבנק ע"י הקלדת מספר נתונים הרשומים בכתב הערבות, וכי ניתן לוודא את תקינות החתימה הדיגיטלית המופיעה על גבי קובץ כתב ערבות המכר, באתר של חברת קומסיין בכתובת www.comsign.co.il.

המוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה את הערבות והקונה מתחייב בזאת לקבל את הערבות.

ד. מתן הערבות על ידי הבנק מותנה בקיום התחייבויותיו של הרוכש על פי נספח זה, והערבות תהיה בנוסח המקובל בבנק ובהתאם להוראות הדין.

ה. הרוכש מסכים ומאשר כי לבנק תהיה הזכות הבלעדית להחליף את הערבות שניתנה לרוכש בביטוח כאמור בסעיף 2(2) לחוק המכר או בבטוחה חלופית אחרת בהתאם להוראות חוק המכר או בערבות מכר שתונפק ע"י בנק אחר או - לכשהושלמה בניית היחידה ונמסרה החזקה בה לרוכש ברישום הערת אזהרה לטובת הרוכש כאמור בסעיף 4(2) לחוק המכר, והרוכש מסכים ומתחייב לפעול ככל שיידרש מצידו להחלפת הערבות כאמור לעיל לפי דרישת הבנק.

ו. המוכר פתח בבנק חשבון מס' 345771 בסניף עסקים מרכז (מס' 048) (להלן: "חשבון הפרויקט") וכי לבנק יש ו/או יהיו זכות עיכבון וקיזוז ו/או שעבוד על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון הפרויקט.

2. המוכר מורה בזאת לרוכש בהוראה **בלתי חוזרת והרוכש מתחייב בזאת לשלם ישירות לחשבון הפרויקט את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהרוכש למוכר על פי ההסכם, וזאת אך ורק באמצעות שוברים שיונפקו לרוכש על ידי הבנק כדלקמן** ויועברו אליו על ידי המוכר:

א. במידה והיחידה הנמכרת הינה דירה, יונפקו שוברים כדלקמן:

שובר ראשון אשר יכלול את פרטי הפרויקט והיחידה הנמכרת. המוכר ישלים בשובר ראשון את פרטי הרוכש (שם ומס' זיהוי) בהתאם לרשום בהסכם ואת הסכום לתשלום. באמצעות שובר זה ישולם אך ורק התשלום הראשון בגין היחידה.

פנקס שוברים המכיל את פרטי הפרויקט והיחידה הנמכרת וכן את פרטי הרוכש. באמצעות פנקס זה בלבד ישולמו יתר התשלומים בגין היחידה.

ב. לא ניתן לשלם השוברים בהמחאה ו/או בהמחאה בנקאית.

ג. את השוברים יש לשלם ע"פ סדרם בלבד.

ד. כל תשלום שלא שולם לחשבון הפרויקט, כאמור, לא ייחשב כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי ההסכם, לא תוצא ע"י הבנק ערבות בגינו.

ה. מובהר במפורש, כי אין לבצע כל שינוי בפרטי חשבון הפרויקט ו/או להחליפו בחשבון אחר ללא קבלת אישור הבנק מראש ובכתב.

ו. הרוכש ו/או תאגיד בנקאי הנותן לרוכש הלוואה לשם רכישת יחידה בפרויקט, יהיו רשאים לפנות לבנק לצורך קבלת אישורו של הבנק, לפיו מספר חשבון הפרויקט ופרטי הפרויקט (כגון: שם הפרויקט, מיקומו הגיאוגרפי וכתובתו) תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת בדרכים הבאות:

- 1) סניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.
- 2) מענה טלפוני כמפורט על גבי שוברי התשלום.
- 3) אתר האינטרנט של הבנק.

ז. הרוכש מתחייב להשיב לבנק את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש מכל סיבה שהיא.

3. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על נספח זה לא יעשו המוכר והרוכש כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לנספח זה אשר נוגעים לזכויות הבנק לרבות, לא יבוצעו תיקונים ו/או שינויים בהוראות המתייחסות לחשבון המיוחד ו/או לאופן הפקדת כספי התמורה ו/או לערבויות חוק המכר, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד להוראה זו, לא יחייבו את הבנק.

4.

א. הרוכש מצהיר כי ידוע לו, כי לבנק אין כל התחייבות ו/או אחריות כלפיו בקשר עם מתן האשראי למוכר וכי מתן האשראי הינו בשליטתו ובשיקול דעתו הבלעדיים של הבנק. כמו כן, ידוע לרוכש, כי ההסכמים וכן כל המסמכים שנחתמו ו/או שיחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר חוזה לטובת צד ג' כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. הרוכש יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד הבנק בכל הקשור למתן האשראי ו/או לפרויקט ו/או ליחידה, למעט אחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו/יוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.

ב. הרוכש מצהיר, כי ידוע לו, כי לבנק אין כל מחויבות כלפיו ו/או כלפי המוכר ו/או כלפי צד ג' כלשהו להשלים את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו ו/או את היחידה. כמו כן, כי אין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש, מכל מין וסוג שהוא, בכל הקשור לביצוע הפרויקט ו/או כל חלק ממנו ו/או בנית היחידה ו/או ביחס לטיב הבניה ו/או ללוחות הזמנים ו/או אופן ניהול הפרויקט ו/או עמידת הפרויקט בתנאים הנדרשים ע"פ כל דין ו/או רשות שהיא, ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת של המוכר כלפי הרוכש, והרוכש אינו מסתמך על הבנק ו/או על האשראי הניתן על ידי הבנק לקיום התחייבויות המוכר כלפיו, למעט אחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו/יוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.

ג. הרוכש מצהיר, כי נמסר לו והוא מסכים לכך ש דור לרון ו/או גיל עטר ממשרד עטר לרון (להלן: "המפקח") מונה כמפקח על הפרויקט. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך, כי הפיקוח על הפרויקט נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד, ולא לצרכי הבטחת השקעת הרוכש. מנגנון הפיקוח אינו מהווה הגנה על כספי הרוכש ובמידה והוא מעוניין בפיקוח עליו להסדיר זאת ישירות מול המוכר. הבנק אינו חייב לאכוף את התחייבויות המוכר כלפיו ו/או לפקח על ביצועו. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך, כי מינוי המפקח אינו מטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי בקשר עם הפרויקט, לרבות טיב הפרויקט, התאמתו להתחייבויות המוכר כלפי הרוכש, קצב התקדמותו, אופן ניהולו, שחרור כספי הרוכש והקצאתם, בטיחות העבודה בפרויקט, השלמתו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל דין ו/או רשות שהיא. הבנק אינו חייב להסתמך על מנגנון הפיקוח והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון זה.

- ד. במידה וטרם הוצא היתר בניה בגין היחידה הנמכרת, מוסכם במפורש, כי על הבנק לא חלה אחריות כלשהי להוצאת היתר הבניה ו/או לאפשרות הוצאתו.
- ה. במידה והרוכש ו/או מי מטעמו יפעלו בניגוד לאמור בסעיף 4 זה, כי אז הרוכש מתחייב לפצות ו/או לשפות את הבנק בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שיגרמו לבנק כתוצאה מכך.
- 5.
- א. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידועה לו זכותו של הבנק או כל מי מטעמו לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה מתחייב הרוכש לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם ולבצע את כל התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו כאמור.
- ב. הרוכש מסכים כי היה והבנק יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, תינתן לבנק תוספת זמן מתאימה מעבר ללוח הזמנים לגביו התחייב המוכר כלפי הרוכש בהסכם וזאת רק בכפוף להחלטת בית המשפט המוסמך, ככל ויורה על כך.
6. הרוכש מתחייב כי כל עוד לא פג תוקפה של הערבות, לא יעביר ולא ישעבד את זכויותיו ביחידה לצד ג' כלשהו אלא בהסכמת הבנק מראש ובכתב לכך.
7. הרוכש מתחייב בזאת להודיע לבנק, לפחות 30 יום, מראש על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי.
8. בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר ולתקנון קרן ממשלתית החזר סכום בגובה מע"מ לרוכשי דירות (להלן: "קרן המע"מ"), הבנק ידרש להעביר דיווחים שונים לקרן המע"מ אודות הרוכש ואודות היחידה הנמכרת והרוכש מסכים להעברת המידע כאמור.
9. הרוכש מצהיר ומאשר שידוע לו ומוסכם עליו כי העתק או צילום מההסכם ומנספח זה יימסרו לבנק וכי מסירה זו מהווה התחייבות מצידו של הרוכש כלפי הבנק בקשר עם הזכויות המוקנות לבנק כאמור בנספח זה, וכן כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בהסכם ובנספח זה הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
10. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת כי במקרה של סתירה בין ההסכם לתנאי נספח זה, גוברים תנאי נספח זה.
11. הוראות מסמך זה מהוות הסכם לטובת צד שלישי לטובת הבנק ע"פ סעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.
12. הובא לידיעת הרוכש ע"י המוכר, כי מכירת הדירה ע"י המוכר פטורה מתשלום מקדמה למס שבח ע"י הרוכש בהתאם לתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין, ולפיכך הרוכש מתחייב בזאת כי לא ינכה/יעביר מהתמורה עבור הדירה כל מקדמה ו/או תשלום לרשויות המס.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום _____ :

ה ר ו כ ש

ה מ ו כ ר