

מזהבי טפחות

נספח ג' בנק מלאוה נספח להסכם מכר

<u>(להלן: "ההסכם")</u>	<u>נספח מיום</u> <u>שבין:</u>
<u>(להלן: "הකונה")</u>	<u>לכבוד</u>
<u>(להלן: "הმოცარ")</u>	<u>לכבוד</u>

1. הודיע לkoneksi שלצורך הקמת פרוייקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין היודעים חלקה **בגosh 3,4,13 מגרש 5478 4,5,14 רח' במד 12** על "הפרויקט" ("הפרויקט"), מקבל או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי, ערבות ושרותים בנקאים שונים (להלן: "האשראי"), וכי להבטחת האשראי יוצר או יוצר המוכר, בין היתר, שעבוד או משכנתא או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שBITN / או שINTN למכור בקשר לפרוייקט או כל אשראי שאינו בקשר לפרוייקט. כמו כן הודיע לkoneksi, כי זכויות הבנק עפ"י השعبد או המשכנתא או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידת רשות, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השعبد או המשכנתא או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השعبد או המשכנתא או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.

2. א. הודיע לkoneksi, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרויקט, וכי המוכר התחייב או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרויקט, בהתאם לתנאי ההסכם שנחתמו או שייחתמו בימם לבין הבנק.

ב. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, וכןן בזאת לkoneksi הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגרום אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומו, הכל בהתאם למועד התשלום הקבועים בסופה התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

הואיל והפרויקט כוללו הסדר תשלום בשובי תשלום, העברת הכספיים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרויקט מס' **006655** שנפתחה/שיافتה בסניף/מרכז עסקים (מס' סכ"ף 455) של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שונפקו ע"י הבנק וייסטו לkoneksi ע"י המוכר. הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואין ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאותה הבנק. בחותמתו על נספח זה מתחייב הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

3. א. הודיע לkoneksi, כי הוא צאי לקבל מהמוכר ערביות (להלן: "הערביות") על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות חכשי דירות) תש"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתנו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להציג לkoneksi ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרויקט כאמור לעיל.

ב. מבלי לגורע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט כאמור לעיל. הודיע לkoneksi כי עפ"י התcheinיות המוכר כלפי הבנק בהתאם לתנאי הסכם שנחתמו או שייחתמו בין לבין הבנק, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט, לא יחשב כתמורה על פי ההסכם, והkoneksi לא יהיה צאי לקבל ערבות בגין תשלום כאמור או לקבל את החזקה בחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט כאמור לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לאין או לגורע מכל זכות העומדת לkoneksi כלפי המוכר עפ"י כל דין. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טריד אין נחשות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תציגנה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.

הודע לקונה, שהוצאה הערביות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאה מותנית בקיום התcheinיות של הקונה על פי ההסכם.

5. המוכר והקונה מתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של סופח זה לא יעשן המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומרASH, ולא הסכמה צזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהי"ן - בין הקונה לבין המוכר).

6. א. הקונה, מאשר בזאת כדלקמן:

אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפROYיקט, ולקונה אין ולא תהינה כל זכויות /או טענות /או דרישות /או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בגין כל חובה בקשר עם בניית הפROYיקט, למעט זכויות על פי הערביות הבנקאיות שתקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאייה.

ב. מבלי לפגוע בכלויות האמור בס"ק (א) דלעיל:

1. אין בעבודה שהמוכר פרסם /או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלאוה /או עשי ללוות את הפROYיקט וכן אין בעבודה שהבנק מינה /או ימנה מפקח מטעמו על הפROYיקט, כדי להטיל על הבנק כל חובה בקשר עם בניית הפROYיקט, איסות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקשר עם הפROYיקט.

2. הפיקוח מטעם הבנק על הפROYיקט, ככל שייעשה, געשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.

3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחיב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמותו שלבי הבנייה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפROYיקט בכלל.

4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפות, את מנגנון ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעלה עצמה כל אחריות להסתממות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיים מנגנון הפיקוח.

5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפROYיקט ושם הפROYיקט שיופיע על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות הדרכים המפורטות להלן:

5.1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבונו הפROYיקט;

5.2. באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שובי התשלום.

5.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלחת פרטי מסויימים מתוך שובי התשלום.

ג. הודיע לקונה זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל /או להעביר את הזכויות /או החובות בקשר עם הפROYיקט ככל שהוא, /או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו /או באמצעות אחרים, בהקמת הפROYיקט, במקרה שהმוכר לא עומד בהcheinיותו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפROYיקט ככל שתהיהנה, בלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בסופח זה.

ד. הודיע לקונה זכותו של הבנק, במקרה שהמוכר לא עומד בהcheinיותו כלפי הבנק בגין האשראי /או בגין הקמת וביצוע הפROYיקט ככל שתהיהנה:

1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים ביצועו או בהקמת הפROYיקט, ולהמשיך בהשלמת התcheinיות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק ניתן בהתאם לקביעת בית המשפט המוסמך לתוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגבי התהיהיב המוכר כלפי הקונה להסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו על פי ההסכם, וביצע את התcheinיות על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור.

2. להודיע לקונה כי ברצומו לשלם לו את יתרת הערביות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקון כהגדרתה בחוק המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה זה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערביות וסכום המע"מ, ודכוו של הקונה ביחידת תפוקע עם קבלת מלא סכום הערביות וסכום המע"מ כאמור.

- ה. הודיע לkoneksi כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכות לקבלת הערכיות, לא תחול על הבנק כל חובה לשולם לkoneksi סכום כלשהו ע"ח תשומות שהkoneksi שילם למוכר.
- ו. הודיע לkoneksi כי המוכר אין מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.
7. במקורה של מימוש הערכיות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקמו לkoneksi ביחידת תחזורתו למוכר ולהזקתו כשהיחידה פניה מכל אדם וחפש וכן מעוקל, שעבוד, או זכות כלשהי לטובות צד ג', שאיתם הבנק.
8. הודיע לkoneksi כי העברת זכויותיו ביחידת לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תחרור את הקונה מהתחי"בויתי על פי ההסכם, ולא תקנה לנuber ממון זכויות מכל הערכיות בפרט, ובקשר לכך /או לפROYיקט בכלל.
9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.
10. א. הודיע לkoneksi כי לא יוכל לחזור בו מההתחי"בות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הוואיל זכויות הבנק תלויות בהן.
- ב. הודיע לkoneksi שהמוכר שעבד /או ישעבד את הפROYיקט ואת המקרקעין לטובות הבנק, וכן הודיע לkoneksi כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חי'ב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השudad על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערכיות שתיננתה לkoneksi.
- ג. המוכר מתחייב למסור את החזקה ביחידת, כשהיחידה תהיה נקייה מכל חוב /או שעבד לפחות שבעוד מטעמו של הקונה, וכי אם הושלמה בגין היחידה, שולמה מלאה התמורה בגין רכישת היחידה ונמסרה החזקה בה עפ"י ההסכם ובהתאם להוראותיו, המוכר ינקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת שהבנק יצא מכתב החרגה לטובות הקונה לפיוIASHER הבנק כי עם התקי"מות התנאים עפ"י דין לביטול הערכיות, השudad הרחוץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.
- ד. המוכר מתחייב כי במעמד מסירת החזקה ביחידה /או קודם לכן, הוא ימציא לידי הרಚש מכתב החרגה לטובות הקונה לפיוIASHER הבנק כי עם התקי"מות התנאים עפ"י דין לביטול הערכיות, השudad הרחוץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.
11. הקונה מאשר כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.
12. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנהו, ויחסב כ"חוזה לטובות אדם שלישי" כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 /או בכל דין אחר, דהינו- לטובות הבנק.
13. במקרה של סטייה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באנו הצדדים על החתום:

הkoneksi

המוכר

1. למוכר, 2. לkoneksi. 3. נשאר בסנייפ. 4. למהנדס