

מזרחי טפחות

נספח ח' נספח בנק מלווה

נספח מיום _____ להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")
 שבין: _____ (להלן: "הקונה")
 לבין: אורות גת בע"מ (להלן: "המוכר")

1. ידוע לקונה שלצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים כגוש 1196 חלקות 87,88,99,100 (בחלק) וגוש 1219 חלקה 125 (בחלק) מגרש 1002A ע"פ תב"ע תמל/1048 (להלן: "המקרקעין") מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראים") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או שניתן למוכר בקשר לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. כמו כן ידוע לקונה, כי זכויות הבנק עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.

2. א. ידוע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרוייקט, וכי המוכר התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרוייקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק.

ב. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שייגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם. הואיל והפרוייקט כולל/יכולל הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט שמספרו _____ שנפתח/שייפתח בסניף קריית-גת (מס' סניף 433) של הבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר. הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על נספח זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

3. א. ידוע לקונה, כי הוא זכאי לקבל מהמוכר ערבויות (להלן: "הערבויות") על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה, אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.

4. ידוע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.

5. המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהיינו- בין הקונה לבין המוכר).

6. א. הקונה מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כדלקמן :

אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרוייקט, ולקונה אין ולא תהינה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בנוזיקין כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

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

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

2. **הפיקוח מטעם הבנק על הפרוייקט, ככל שייעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.**

3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.

4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעל עצמו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

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

5.1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט ;

5.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.

5.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.

ג. ידועה לקונה זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהינה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.

ד. ידועה לקונה זכותו של הבנק, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהינה :

1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגביו התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור.

2. להודיע לקונה כי ברצונו לשלם לו את יתרת הערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן : "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלוא סכום הערבויות וסכום המע"מ כאמור.

ה. ידוע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.

ו. ידוע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.

7. במקרה של מימוש הערבויות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרוייקט בכלל.

9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.

10. א. ידוע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

ב. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרוייקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכן ידוע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערבויות שתינתנה לקונה.

11. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו ויחשב כ"חווה לטובת אדם שלישי כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג- 1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו- לטובת הבנק.

12. הקונה והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

הקונה:

_____ חתימה: _____

_____ חתימה: _____

אישור ע"י עו"ד

אני הח"מ עומר דמרי, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו - _____ ת.ז. _____ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם והבהרתי להם את משמעותו.

_____ חתימת וחותמת

_____ תאריך